

中福海峡（平潭）股份责任公司拟转让其持有的
福建中荣混凝土有限公司股权项目

评估说明

中企华评报字(2017)第 3610 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年五月三十一日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围内容.....	4
二、实物资产的分布情况及特点.....	5
三、企业申报的无形资产情况.....	6
四、企业申报的表外资产情况.....	6
五、引用其他机构报告的情况.....	6
第二章 资产核实情况总体说明	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、核实结论.....	8
第三章 资产基础法评估技术说明	9
一、流动资产评估技术说明.....	9
二、设备类资产评估技术说明.....	14
三、房屋建筑物类资产评估技术说明.....	23
四、在建工程评估技术说明.....	44
五、无形资产——土地使用权评估技术说明.....	46
六、无形资产—其他无形资产评估技术说明.....	61
七、递延所得税资产评估技术说明.....	62
八、流动负债评估技术说明.....	62
第四章 收益法评估技术说明	65
一、评估对象.....	65
二、收益法适用性分析.....	65
三、收益预测的尽职调查.....	65
四、收益预测的假设条件.....	66
五、企业经营、资产、财务分析.....	66
六、收益模型的选取.....	76
七、测算过程.....	78
八、评估结果.....	87
第五章 评估结论及分析	88
一、评估结论.....	88
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	89
三、流动性对评估对象价值影响的考虑.....	90
评估说明附件	91

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、业务约定书约定的其他报告使用者以及相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

该部分内容由委托方与被评估企业共同撰写，详细内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写，包括评估对象与评估范围说明、资产核实总体情况说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象与评估范围

评估对象为福建中荣混凝土有限公司的股东全部权益价值。

评估范围包括福建中荣混凝土有限公司的全部资产及负债。

(二) 评估范围内的资产类型和账面金额

评估范围包括流动资产、固定资产(房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备)、无形资产、流动负债。在评估基准日 2016 年 12 月 31 日, 各类资产、负债的账面金额如下:

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	14,081.40
非流动资产	3,996.41
其中: 长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	3,269.39
在建工程	54.54
无形资产	463.58
其中: 土地使用权	455.17
其他非流动资产	208.90
资产总计	18,077.80
流动负债	11,087.15
非流动负债	0.00
负债合计	11,087.15
所有者权益	6,990.66

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致。上述账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。

(三) 资产权属状况

经核实, 评估范围内的三项抵债获得的房屋以及位于平潭县金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧的土地使用权尚未取得权属证书, 其余资产

的权属资料未发现瑕疵。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要包括存货、房屋建筑物类资产、机器设备类资产等，实物资产主要分布在位于平潭县金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧福建中荣混凝土有限公司的厂区内以及平潭县城内。

各类实物资产的特点如下：

（一）存货

存货包括原材料、在库周转材料。

原材料：主要是库存的原材料，如生产混凝土产品的水泥、砂石、煤矸粉、聚羧酸等，由于企业材料周转较快，库存的材料基本为近期购置。

在库周转材料：主要为张力轮、砂石气缸等维修工具。

（二）房屋建筑物

房屋建筑物资产主要由房屋建筑物、构筑物构成。

1. 房屋建筑物

房屋建筑物为企业抵债获得三套住宅商品房，建筑面积合计为 414.14 平方米。

2. 构筑物

构筑物主要为厂区挡土墙及地坪、搅拌站办公楼组合屋、道路、水井等。以上房屋建(构)筑物大多数于 2013 年-2016 年建成投入使用，构筑物均为企业自建。

（三）机器设备

设备类资产主要由机器设备、电子设备及车辆构成。

1. 机器设备

机器设备主要是用于混凝土加工的相关设备及配套辅助设备，主要机器设备包括搅拌站设备、药剂桶以及的柴油发电机组、地磅等辅助配套生产设备。以上主要设备购置并启用于 2013 年至 2016 年间，除部分报废外，其余均可正常使用。

2. 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑、空调、监控设备)以及

其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于 2012 年至 2016 年间，目前均可正常使用。

3. 车辆

评估范围内的车辆均属非营运车辆，主要用于公务运输方面，包括货车、小型客车等。以上车辆大多购置并启用于 2012 年至 2014 年间，目前车辆均可正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权、其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

(一) 土地使用权

土地使用权共 1 宗，账面值 4,551,733.69 元，土地面积 30,665.00 平方米，待估宗地所有权属国家所有，福建中荣混凝土有限公司以出让方式取得土地使用权，土地批准用途为工业，使用权终止日期为 2033 年 1 月 25 日。截至评估基准日，待估宗地未设定抵押、担保等他项权利。

(二) 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：windows 操作系统、office 办公软件等。

四、企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

五、引用其他机构报告的情况

本评估报告未引用其他机构报告。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 资产核实组织工作及实施时间

在接受委托后，评估机构成立了资产核实工作组，制定了资产核实方案，项目工作组分为综合组、财务组、固定资产组共三个小组分别就企业的资产、负债及损益情况进行核实与调查。资产核实与调查工作自 2017 年 4 月 1 日至 2017 年 4 月 15 日。

(二) 资产核实主要过程

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步核实企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场核实与调查

评估人员按照评估程序准则和其他相关规范的要求，通过询问、核对、函证、现场勘察、抽查、盘点等方式对各类资产及负债进行核实与调查。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成过程和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。在进行现场调查的同时，评估人员通过各种可能的途径收集评估相关资料，包括相关权属资料、使用状况资料、相关市场信息等。

4. 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

通过资产核实，我们发现评估范围内一台地磅已报废，具体情况如下：

设备类别	明细表序号	设备名称	设备数量	计量单位	账面原值(元)	账面净值(元)
机器设备	13	150吨地磅	1	台	170,000.00	109,539.16
合计			1		170,000.00	109,539.16

除上述事项外，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日会计报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值
货币资金	1,097,245.23
应收票据	5,337,424.70
应收账款	130,952,596.87
预付账款	1,040,317.99
其他应收款	1,001,922.83
存货	1,384,467.41
流动资产合计	140,813,975.03

(二) 核实过程及方法

1. 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料。

2. 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人員通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

3. 现场核实与调查

依据资产评估申报明细表，评估人員对申报的各类资产进行了现场核实与调查。针对不同资产的性质及特点，采用了不同的核实方法。

非实物类资产核实内容主要包括各类资产的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人員以及函证等。

(三) 评估方法

1. 货币资金

货币资金主要为银行存款，账面价值 1,097,245.23 元。

银行存款账面值 1,097,245.23 元，是企业存放在当地招商银行平潭支行、中国银行股份有限公司平潭支行、海峡银行平潭支行、农业银行平潭县支行、招商银行深圳龙城支行等银行的人民币存款，共 6 个账户。

评估人员将银行存款的账面数额与银行对帐单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行进行函证。经核实，各银行账户账面记录准确，未发现影响净资产的未达账项事宜，则以核实后的账面值作为评估值。

银行存款评估值为 1,097,245.23 元。

2. 应收票据

评估基准日应收票据账面价值 5,337,424.70 元，核算内容主要为商品砼销售款项。

评估人员查阅了应付票据明细账和销售合同，取得了应收票据的复印件，并对部分票据进行了查询，应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付票据评估值为 5,337,424.70 元。

3. 应收账款

应收账款核算内容主要为商品砼销售，账面余额 139,029,365.10 元，计提坏账准备 8,076,768.23 元，账面价值为 130,952,596.87 元。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、合同以及对大额款项进行函证等方法对应收账款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。

经分析，本次评估采用个别认定的方法估计应收账款的风险损失，应收账款的账面余额扣减风险损失即得出应收款评估值，同时将账面计提的坏账准备评估为零。根据各应收款的特点将其分为两种类型，各类型应收款的风险损失确定方法如下：

(1) 单独计提风险损失的应收款

该部分款项为单独计提风险损失的应收款，账面余额合计 13,086,634.70 元，各笔款项具体情况如下：

金额单位：人民币元

款项类别	明细表序号	欠款单位	账面余额	评估风险损失计提比例	风险损失
单独计提风险损失的应收款	3	福建发展集团有限公司	1,918,796.70	30%	575,639.01
	8	福建省高华建设工程有限公司	5,659,273.00	30%	1,697,781.90
	23	福建永宏建设工程有限公司	5,508,565.00	30%	1,652,569.50
	合计		13,086,634.70		3,925,990.41

上述应收款因拖欠货款等事由涉及诉讼，尚处于上诉阶段，经由企业财务人员判断，预计风险损失比例为30%，风险损失3,925,990.41元。

(2) 按信用风险特征组合计提风险损失的应收款

该部分款项是按信用风险特征组合计提风险损失的应收款，账面余额合计125,942,730.40元，各笔款项具体情况如下：

金额单位：人民币元

账龄	账面余额	评估风险损失计提比例	风险损失
账龄1年内	96,675,842.25	1.00%	966,758.42
账龄1-2年	27,981,639.26	10.00%	2,798,163.93
账龄2-3年	1,283,844.89	30.00%	385,153.47
账龄3-4年	1,404.00	50.00%	702.00
合计	125,942,730.40		4,150,777.82

根据上述评估工作，各类应收款评估结果如下：

金额单位：人民币元

款项类别	账面余额	风险损失	评估值
单独计提风险损失的应收款	13,086,634.70	3,925,990.41	9,160,644.29
信用风险特征组合计提风险损失的应收款	125,942,730.40	4,150,777.82	121,791,952.58
合计	139,029,365.10	8,076,768.23	130,952,596.87

综上，应收账款评估值为130,952,596.87元，评估无增减值。

4. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值1,040,317.99元，核算内容主要为预付出租房费用、自购水泥等。

评估人员向被评估单位调查了解了预付账款形成的原因等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

评估基准日，预付账款评估值为1,040,317.99元。

5. 其他应收款

其他应收款核算内容包括土地竞拍预缴保证金、代垫食堂伙食费、法院

诉讼费等，账面余额 1,281,022.40 元，计提坏账准备 279,099.57 元，账面价值为 1,001,922.83 元。

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他应收款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。

经分析，本次评估采用个别认定的方法估计其他应收款的风险损失，其他应收款的账面余额扣减风险损失即得出其他应收款评估值，同时将账面计提的坏账准备评估为零。此次评估按信用风险特征组合计提风险损失，风险损失确定方法如下：

金额单位：人民币元

账龄	账面余额	评估风险损失计提比例	风险损失
账龄 1 年内	380,335.20	1.00%	3,803.35
账龄 1-2 年	0	10.00%	0.00
账龄 2-3 年	880,000.00	30.00%	264,000.00
账龄 3-4 年	17,511.80	50.00%	8,755.90
账龄 4-5 年	3,175.40	80.00%	2,540.32
合计	1,281,022.40		279,099.57

根据上述评估工作，其他应收款评估结果如下：

金额单位：人民币元

款项类别	账面余额	风险损失	评估值
信用风险特征组合计提风险损失的其他应收款	1,281,022.40	279,099.57	1,001,922.83
合计	1,281,022.40	279,099.57	1,001,922.83

综上，其他应收款评估值为 1,001,922.83 元，评估无增减值。

6. 存货

存货由在库周转材料、原材料两类构成，各类存货的账面值如下：

金额单位：人民币元

科目	账面值
在库周转材料	201,701.60
原材料	1,182,765.81
减：存货跌价准备	-
合计	1,384,467.41

(1) 存货核实方法及结果

评估人员向被评估单位调查了解了在库周转材料、原材料供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的采购合同进行了抽查。评估人员及被评估单位存货管理人员共同对在库周转材料、原材料进行了抽盘，评估人员对申报评估的库存商品实施了账务和实物核查，结合基准日月末定期盘点结果，

选取库存数量较大的原材料进行抽查，经抽查监盘，评估人员未发现明显不合理之处，存货盘点人员合规、存货盘点设备合格、程序合理、针对盘点数量及时调整了库存数量，在盘点过程中未发现盘盈盘亏、技术淘汰、残损变质的情况。

(2) 评估方法

① 在库周转材料

在库周转材料账面余额 201,701.60 元，评估基准日在库周转材料未计提跌价准备。核算的内容主要为张力轮、砂石气缸等维修工具。评估人员通过了解企业成本核算程序和方法，查阅相关账簿和凭证，核实企业账面价值合理性，以核实后的实际成本作为评估值。

在库周转材料评估值为 201,701.60 元。

② 原材料

评估基准日原材料账面余额 1,182,765.81 元，核算内容为库存的各种材料，包括原料及主要材料等。主要原材料有水泥、砂石、煤矿粉、聚羧酸等。评估基准日原材料未计提跌价准备，原材料账面价值 1,182,765.81 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。2016 年 12 月 31 日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额基本一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括（购置价、相关税费、运输费、保险费以及其他合理费用），因生产需要原材料耗用速度快，基本都在一年以内购置，价格变化不大。评估人员通过了解企业成本核算程序和方法，查阅相关账簿和凭证，核实企业账面价值合理性，以核实后的实际成本作为评估值。

原材料评估值为 1,182,765.81 元。

存货评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	评估值	增值额	增值率(%)
在库周转材料	201,701.60	201,701.60	0.00	0.00
原材料	1,182,765.81	1,182,765.81	0.00	0.00

科目名称	账面值	评估值	增值额	增值率(%)
减: 存货跌价准备	-	-	-	-
合计	1,384,467.41	1,384,467.41	0.00	0.00

(四) 流动资产评估结果

1. 流动资产评估结果

根据以上评估工作, 得出如下评估结果:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面值	评估值	增值额	增值率(%)
货币资金	1,097,245.23	1,097,245.23	0.00	0.00
应收票据	5,337,424.70	5,337,424.70	0.00	0.00
应收账款	130,952,596.87	130,952,596.87	0.00	0.00
预付账款	1,040,317.99	1,040,317.99	0.00	0.90
其他应收款	1,001,922.83	1,001,922.83	0.00	0.00
存货	1,384,467.41	1,384,467.41	0.00	0.00
流动资产合计	140,813,975.03	140,813,975.03	0.00	0.00

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

流动资产账面值 140,813,975.03 元, 评估值 140,813,975.03 元, 评估无增减值。

二、设备类资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围内的福建中荣混凝土有限公司设备类资产账面原值 20,528,456.71 元, 账面净值 12,260,805.09 元, 未计提减值准备。具体申报情况见下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	18,112,957.28	11,522,257.76
运输设备	740,024.00	215,661.65
电子设备	1,675,475.43	522,885.68
合计	20,528,456.71	12,260,805.09

(二) 设备类资产概况

1. 设备基本情况及特点

设备类资产主要由机器设备、电子设备及车辆构成。

(1) 机器设备

机器设备主要是用于混凝土加工的相关设备及配套辅助设备，主要机器设备包括搅拌站设备、药剂桶以及柴油发电机组、地磅等辅助配套生产设备。以上主要设备购置并启用于 2013 年至 2016 年间，除部分报废外，其余均可正常使用。

(2) 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑、空调、监控设备)以及其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于 2012 年至 2016 年间，目前均可正常使用。

(3) 车辆

评估范围内的车辆均属非营运车辆，主要用于公务运输方面，包括货车、小型客车等。以上车辆大多购置并启用于 2012 年至 2014 年间，目前车辆均可正常使用。

2. 企业设备管理制度

企业制定了一系列设备管理制度及标准，具体规定各类设备的管理、维护、维修、保养等。根据相关设备管理规定，企业结合各设备在生产中的作用、价值量等对各类设备进行分类管理。

3. 账面原值的构成

设备类资产因设备类别和购建方式的不同，其账面原值的构成亦不相同，具体情况如下：

机器设备账面原值一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费以及其他相关分摊工程费用等；电子设备账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价，少数的含有运杂费、安装费；车辆账面原值中含车辆购置费、车辆购置税、牌照费。

4. 设备类资产折旧政策

企业目前设备类资产折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	10-14	3%	6.93-9.70
车辆	5	3%	19.40
电子设备	5-8	3%	12.12-19.40

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法与过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集设备购置合同、发票、技术说明书以及反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内设备类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

评估人员根据经过初步核对的资产评估申报明细表以及相关技术资料对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况以及设备的完损程度、预计剩余使用年限等。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解企业设备管理制度，设备类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内设备类资产的权属资料进行必要的查验，如：重大设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2. 核实结果

经核实，我们发现，部分设备已报废，具体明细如下：

设备类别	明细表序号	设备名称	设备数量	计量单位	账面原值(元)	账面净值(元)
机器设备	13	150吨地磅	1	台	170,000.00	109,539.16
合计			1		170,000.00	109,539.16

(四) 评估方法

由于评估范围内主要设备类资产的市场交易案例难以获取，无法采用市场法评估；由于评估范围内设备类资产不具备独立获利能力，未来收益及风

险难以准确预测，亦无法采用收益法评估，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

(1) 机器设备

需要安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本+可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费

设备购置费：设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装工程费：安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不在单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

前期及其他费用：前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用费率、计费基数、计费依据如下：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	设备费	0.59%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	设备费	0.25%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	设备费	3.37%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	设备费	0.42%	计价格[2002]1980号
5	建设单位管理费	设备费	1.27%	财建[2002]394号
6	工程监理费	设备费	2.44%	发改价格[2007]670号
	合计		8.34%	

资金成本：根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机

构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为 1 年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.35%。

可抵扣增值税：根据企业目前执行的会计政策，企业按简易办法征收增值税。根据增值税暂行条例的规定，按简易办法计算增值税额，不得抵扣进项税额。

(2) 车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。

(3) 电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价作为重置成本，部分需要安装的电子设备参照机器设备评估。

对于部分老旧电子设备(如电脑等)、车辆，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

2. 成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

(1) 对于重大及主要设备，依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(2) 对于一般设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

$$\text{其中理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3) 对于车辆，根据相关报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(五) 典型案例

案例一：搅拌站设备

明细表序号：表 4-6-4 机器设备序 17

启用日期：2014 年 6 月

账面原值：12,870,315.14 元

账面净值：8,084,857.31 元

规格型号：180M3/HR

数量：2 套

生产厂家：台湾义兴机械厂

1. 设备概况：

主机功率：2 × 55KW；

出料容积：3m³；

骨料粒径：≤150mm；

骨料仓容积：240m³；

总功率：200KW；

卸料高度 4.2m；

仓格数：4。

2. 重置成本

通过查询有关报价手册并通过向销售厂商询价结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该设备的购置费为 600 万元/套（含税）。

重置成本计算见下表：

金额单位：人民币元

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
A	设备费		a+b+c	7,200,000	
a	设备购置费			6,000,000	市场调查、询价确定
b	运杂费			0	设备购置费已含，不单独计算
c	安装调试费	20.00%	a × 费率	1,200,000	费率参考有关概算指标并结合安装工程规模、性质等因素综合确定
B	前期及其他费	8.34%	A × 费率	600,480	费率参考有关定额和计费标准结合项目的实际情况综合确定
C	资金成本		(A+B) × 利率 × 工期/2	169,660	该项目合理工期为 1 年，利率取评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率 4.35%
D	重置单价		A+B+C	7,970,140	

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
E	重置成本		D×设备数量	15,940,280	

重置成本取整为 15,940,280 元。

3. 成新率

该设备经济寿命年限 18 年，2014 年 6 月启用，至评估基准日已使用 2.5 年。评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，查阅了设备日常维护及保养的记录，并实地对设备进行了勘察，勘察结果如下：

设备部位	技术状态
搅拌主机	水平双轴拌合机能正常搅拌流动性、半干硬性和干硬性等多种混凝土。
物料称量系统	称量斗配有通气帽和通气管并采用单独计量方式，粉秤选用名牌称重传感器，工作正常。
物料输送系统	倾斜台式皮带输送机输料顺畅，各皮带喂料机所配置的变频器及齿轮马达驱动正常。骨料检测传感器灵敏。
物料贮存系统	4 个骨料仓坚固，无泄漏。卸料门开关灵活，振动器工作正常。
控制系统	控制系统正常，操作台清洁整齐，各仪表数据显示清晰准确。

根据上述勘察与了解，评估人员预计该设备在保持正常负荷与维修保养状态下，尚可使用 15 年。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\
 &= 15 / 18 \times 100\% \\
 &= 83\%
 \end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 15,940,280 \times 83\% \\
 &= 13,230,432 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

案例二：丰田汉兰达

明细表序号：表 4-6-5 车辆序 2

启用日期：2013 年 1 月

账面原值：273,800.00 元

账面净值：65,753.56 元

规格型号：GTM6481AD

车辆牌号：闽 A10M73

数量：1 台

生产厂家：广汽丰田汽车有限公司

1. 车辆概况

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| ◆长/宽/高：4795 × 1910 × 1730mm; | ◆轴荷：1015/1525kg; |
| ◆发动机型号：3AR-FE; | ◆前轮距：1625mm; |
| ◆轴距：2790mm; | ◆后轮距：1630mm; |
| ◆排量：2672ML; | ◆前悬/后悬：940/1065mm; |
| ◆发动机功率：138kW; | ◆接近角/离去角：24/16 度; |
| ◆车身重量：2540kg; | ◆最高车速：173KM/h。 |

2. 重置成本

重置成本=车辆购置费+车辆购置税+其他费用

车辆购置费通过调查有关报价信息并通过向销售厂商询价结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定车辆购置费为 24 万元(含税)。

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》，车辆购置税按照车辆购置费扣除增值税后的 10%计算。

其他费用主要考虑牌照费等办证手续费用，根据当地此类费用的规定取 500 元。

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 240,000 + 240,000 / 1.17 \times 10\% + 500 \\ &= 261,013 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

3. 成新率

(1) 年限法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车无使用年限限制，经济寿命年限按 15 年计，该车 2013 年 1 月启用，至评估基准日已使用 4 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 4) / 15 \times 100\% \\ &= 73\% \end{aligned}$$

(2) 里程法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车引导报废里程为 60 万公里，该车至评估基准日已行驶 166973 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (600000 - 166973) / 600000 \times 100\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

(3) 理论成新率

以年限法成新率和里程法成新率两者孰低作为理论成新率，根据以上计算结果，理论成新率确定为 72%。

(4) 调整系数

评估人员对该车进行了现场勘察，勘察结果如下：

勘察项目		勘察结果
静态	车身	车体骨架无明显变形；车身表面局部有划痕；前后保险杆完整；风挡、车窗玻璃完好；轮胎磨损情况正常。
	发动机总成	主要构件未见明显凹凸、修复痕迹；散热器格栅基本完好；未见明显机油渗漏；油管、水管、线束等有轻度老化。
	座舱	车顶及周边内饰局部有破损、污迹；座椅中度磨损；仪表台配件齐备无破损；玻璃升降器、门窗等工作正常。
	底盘	变速箱、减震器等未见明显渗漏；转向节、传动轴等主要构件无明显松动、松框或擦痕。
	其他	功能性零部件基本齐备或工作正常。
启动		启动基本顺畅，发动机无明显异响，发动机怠速有轻微抖动；仪表板指示灯显示正常，各类灯光和调节功能基本正常；车辆排气无明显异常；空调、音响、中控系统等工作基本正常。

根据上述勘察结果，评估人员认为该车辆的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据车辆的实际情况，确定调整系数取 100%。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 72\% \times 100\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 261,013 \times 72\% \\ &= 187,929 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

(六) 评估结果

1. 设备类资产评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	18,112,957.28	11,522,257.76	18,536,342.00	15,016,759.00	2.34	30.33
运输设备	740,024.00	215,661.65	713,483.00	532,798.00	-3.59	147.05
电子设备	1,675,475.43	522,885.68	1,529,280.00	888,805.00	-8.73	69.98
合计	20,528,456.71	12,260,805.09	20,779,105.00	16,438,362.00	1.22	34.07

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

评估原值增值 25.06 万元，增值率 1.22%，评估净值增值 417.76 万元，增值率 34.07%。评估原值增值原因：评估计算了资金成本、建设工程前期及其他费用等。评估净值增值原因：企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限导致评估净值增值。

三、房屋建筑物类资产评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的房屋建筑物类资产包括固定资产--房屋建筑物、固定资产--构筑物，账面原值 25,133,459.86 元，账面净值 20,433,103.42 元，未计提减值准备。各类房屋建筑物类资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	项数	建筑面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	3	414.14	3,388,978.00	3,346,612.48
构筑物			21,744,481.86	17,086,490.94
合计	3	414.14	25,133,459.86	20,433,103.42

(二) 房屋建筑物类资产概况

1. 总体概况

评估范围内的房屋建筑物类资产主要位于平潭县金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧福建中荣混凝土有限公司的厂区内以及平潭县城内。房屋建筑物的主要为商品房，建筑结构为框架；构筑物主要为厂区挡土墙及地坪、搅拌站办公楼组合屋、道路、水井等。以上房屋建(构)筑物大多数于2013年-2016年建成投入使用，构筑物均为企业自建，房屋建筑物为抵债所得商品房(住宅)。

2. 权属状况

评估范围内的房屋共计3项，至评估基准日均未取得权属证书，建筑面积合计414.14平方米。

3. 房屋建筑物类资产利用状况

评估范围内的房屋建筑物类资产大多数于2013年-2016年建成投入使用，建筑物质量合格，日常维护和管理正常，主要房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况一般，未发现异常毁损。目前均由被评估企业自用。

4. 账面原值的构成

评估范围内自建的房屋建筑物账面原值主要包括建安造价、设计费、勘察费、利息以及其他分摊的费用，抵债所得商品房账面原值主要为根据市场价折算的抵债数额。

5. 房屋建筑物类资产占用的土地情况

评估范围内的房屋建筑物类资产占用的土地使用权共2宗，其中1宗为商品房占用的土地使用权，尚未分割办理权属证书，另1宗为搅拌站用地，亦尚未办理权属证书。房屋建筑物类资产占用的土地使用权均已纳入本次评估范围，其中商品房本次评估采用市场法评估，其占用的土地使用权价值并入房屋建筑物评估值，不再单独评估，其余房屋建筑物类资产占用的土地使用权共1宗，本次单独评估，具体情况详见无形资产——土地使用权评估技术说明。

6. 房屋建筑物类资产折旧政策

企业目前房屋建筑物类资产折旧政策如下：

类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	60	3%	1.67%
构筑物	20-40	3%	4.85%-19.40%

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法与过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同

时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内房屋建筑物类资产的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，评估人员对评估范围内的房屋建筑物类资产进行了现场勘察。对于房屋建筑物，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰、附属设施设备等情况；对于构筑物，重点勘察结构特征、材质以及有关尺寸数据等，同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况。在现场勘察的同时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解房屋建筑物类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政策，通过市场调查，收集当地同类房屋建筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有权人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，房屋建筑物类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

(四) 评估方法

评估范围内的房屋建筑物类资产分为自建和抵债所得两类，自建的房屋建筑物主要为工业用房及配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法；抵

债所得商品房，由于当地房地产市场较为成熟且可收集到较多类似房地产近期交易实例的，则采用市场法评估。

◆成本法

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本

重置成本=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本+可抵扣增值税

(1) 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物主要采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用的费率、计费基数、计费依据如下：

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	建安造价	0.59%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	建安造价	0.25%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	建安造价	3.37%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	建安造价	0.42%	计价格[2002]1980号
5	建设单位管理费	建安造价	1.27%	财建[2002]394号
6	工程监理费	建安造价	2.44%	发改价格[2007]670号
7	工程造价咨询服务费	建安造价	1.00%	闽价[2002]房457号
合计			9.34%	

(3) 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为1年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为4.35%。

(4) 可抵扣增值税

根据企业目前执行的会计政策，企业按简易办法征收增值税。根据增值税暂行条例的规定，按简易办法计算增值税额，不得抵扣进项税额。

2. 建筑物成新率

依据房屋建筑物的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物使用状况的现场调查，综合考虑房屋建筑物的实际使用状况、历史改造情况、维修保养状况等因素综合确定其成新率，计算式如下：

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

◆市场法

市场法基本计算式如下：

待估房地产单价=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数
×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(五) 典型案例

案例一(成本法)：厂区挡土墙及地坪

明细表序号：固定资产—构筑物评估明细表(表4-6-2)序号2

账面原值：16208527.94元

账面净值：13260358.79元

1. 概况

该挡土墙及地坪为条形基础，毛石砌筑，砼面层。

利用状况：该建筑物于2013年3月建成启用，使用期间日常维护和管理正常。基础较稳定，局部有不均匀沉降，墙体部分有倾斜、变形、裂缝等现象，地面有一定程度破损，总体状况一般。

2. 重置成本

(1) 建筑安装综合造价

根据企业提供的决算书等相关资料，通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出建筑物的建筑安装综合造价。该

造价反映了同类建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下：

金额单位：元

编号	项目	费率	计算式	合价
1	分部分项工程费			12,356,841.00
1.1	人工费			4,558,263.00
2	措施项目费			696,925.00
2.1	安全文明施工费	5.24%	1 × 费率	647,498.00
2.2	其他总价措施费	0.40%	1 × 费率	49,427.00
3	规费			452,888.00
3.1	劳保费用	8.80%	1.1 × 费率	401,127.00
3.2	危险作业意外伤害保险费	0.19%	(1+2) × 费率	24,802.00
3.3	价格调节基金	0.20%	(1+2) × 费率	26,959.00
4	税金	11.00%	(1+2+3) × 费率	1,485,732.00
5	总造价		1+2+3+4	14,992,386.00

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。经测算，前期及其他费用合计为建筑安装综合造价的 9.34%。

(3) 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为 1 年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.35%。

(4) 重置成本

项目	计算式	计算值	说明
建安总造价		14,997,564	
前期及其他费用	$14997564 \times 9.34\%$	1,400,772	建安总造价 × 费率
资金成本	$(14997564 + 1400772) \times 4.35\% \times 1/2$	356,664	(建安总造价 + 前期及其他费用) × 利率 × 工期 / 2
重置成本	$14997564 + 1400772 + 356664$	16,755,000	建安造价 + 前期及其他费 + 资金成本

3. 成新率

该建筑物经济寿命年限 30 年，2013 年 3 月建成启用，至评估基准日已使用 3.8 年。

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (30 - 3.8) / 30 \times 100\% \\ &= 87\%\end{aligned}$$

评估人员对该建筑物进行了现场勘察，勘察结果如下：

构筑物基础较稳定，但局部有不均匀沉降，墙体部分有倾斜、变形、裂缝等现象，地面有一定程度破损，总体状况一般。

经综合分析，评估人员认为该建筑物实际成新状况较劣于理论成新率，根据该建筑物的实际情况，确定调整系数取 90%。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 87\% \times 90\% \\ &= 78\%\end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 16755000 \times 78\% \\ &= 13068900 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二(市场法)：财润山海观 1#2703 房

明细表序号：固定资产—房屋建筑物评估明细表(表 4-6-1)序号 1

账面原值：1130421.00 元

账面净值：1116289.65 元

1. 市场背景分析

(1) 宏观经济形势

2016 年，地区生产总值 205.72 亿元，增长 7.0%；一般公共预算总收入 37.57 亿元，增长 50.2%；地方一般公共预算收入 26.46 亿元，增长 35.4%；固定资产投资 395.71 亿元，增长 15.3%；社会消费品零售总额 58.52 亿元，增长 5.0%；实际利用外资 1.05 亿美元，增长 39.9%；城镇居民人均可支配收入 33215 元，增长 8.1%；农村居民人均可支配收入 13610 元，增长 7.6%；城镇登记失业率 3.4%；人口自然增长率 15.0‰；年度节能减排任务全面完成。

综上所述，平潭综合实验区经济社会的平稳较快发展为房地产市场的健康发展奠定了坚实的基础。

(2) 平潭综合实验区房地产市场状况

2016 年前三季度，全区商品房销售面积为 65.67 万平方米，同比增长 56.6%，分别比一季度、上半年提升 29.9、11.9 个百分点；其中：期房销售面积 64.43 万平方米，比上年同期增长 53.7%，现房销售面积 1.24 万平方米。全区商品房销售额为 54.56 亿元，同比增长 52.3%，分别比一季度、上半年提升 25.9、11.6 个百分点；其中：期房销售额 53.35 亿元，同比增长 48.9%，现房销售额 1.21 亿元。

2016 前三季度，全区房地产开发投资 54.53 亿元，同比增长 23.1%，增速比 1-6 月、1-7 月、1-8 月分别提高 7、10.7、2.2 个百分点，居全省第二位；其中：房地产建安投资增长 23.1%。

2016 年 1-9 月份，全区房地产开发企业到位资金 114.72 亿元，为投资额的 1.7 倍，较去年同期增长 48.7%；其中：国内贷款 2.25 亿元，自筹资金 25.26 亿元、其他资金来源 52.27 亿元；上年末结余资金 34.94 亿元。

目前我区从事房地产开发的企业共有 37 家，其中一级企业 0 家，二级企业仅 1 家，一二级房地产开发企业所占总数的比重仅为 2.7%。目前房地产企业面临的不仅是本市区的竞争，而且是全省全国甚至还有境外的企业竞争，没有强大的实力很难取胜。

房地产项目投资完成情况要与申报时的计划总投资相匹配，正常情况下，一个项目从开始到结束时累计完成投资不应超过计划总投资。1-9 月，全区 23 个项目计划总投资 376.46 亿元，累计完成投资 278.97 亿元，占计划总投资 74.1%，剩余计划总投资 97.49 亿元，仅占计划总投资的 25.9%，若后续无新项目及时入库支撑，我区房地产发展将陷入困境。

全区当前处于旧项目接近完工，新项目尚未启动的阶段。目前全区在建项目 23 个，其中比较大型的旧项目均处于建设后期：平潭大卫城、海峡如意城、如意城新都会、正荣润海截至 9 月份已分别完成计划投资的 87.4%、91.6%、66.7%、87.3%；今年来，全区新入库项目 5 个，分别为海坛古城二期、正荣御湖湾、平潭太谷城、尊捷购物广场、富创世纪城，计划总投资 95.59 亿元，除去海坛古城二期为大型项目外，其余 4 个为平均计划总投资 7.9 亿元的小项目，对我区房地发展的支撑作用并不明显；加之当前，我区并无新开工项目入库，这些因素都加剧了全区房地产发展困境。

根据今年以来全区房地产运行情况和宏观经济形势，预计短期内全区房地产总体上将继续保持平稳发展，不会出现太大的波动；房价总体仍将保持现有水平，不会出现大幅降价涨价，可能会出现小幅波动；从长期看，全区房地产发展将面临严峻的考验。在当前全区房地产投资和销售均保持高速增长的情况下，如何保持当前利好形势，解决剩余投资不足、新项目数量少、支撑弱等问题，如何厚植发展优势、破解发展难题，促进本区房地产市场健康可持续发展，成为亟待解决的重要问题

综上所述，平潭综合实验区房地产市场总体状况虽然有所调整，但更有利于房地产市场的持续、健康发展。

2. 区域因素分析

(1) 位置状况

①坐落：待估房地产位于平潭县潭城镇城东中学南侧财润山海观 1#2703 房。

②方位：位于平潭综合实验区主岛东南部，潭澳路以东，城东中学南侧，环岛东路以西，根据闽岚综实管综〔2014〕86 号文，该地段属于Ⅱ级住宅用地，与城东中学相邻，位置状况较好。

③与重要场所（设施）的距离：待估房地产对面为平潭县潭城镇城东中学。

④临街（路）状况：待估房地产小区单面临支路。

⑤楼层：所在楼层/总楼层为：28/31+1，位于较高层，楼层较好。

⑥朝向：南北朝向西头第一套，南北朝向利于通风，朝向较好。

⑦所处楼幢位置：财润山海观 1#临中心花园及小区边道路，在小区内所处位置较好。

综合上述情况，待估房地产位置状况较好。

(2) 交通状况

①道路状况：待估房地产所在小区周边有潭澳路、西航路等。评估对象小区临支路，距离潭澳路 20 米。潭澳路为平潭县主要交通道路之一，为四车道，交通流量较大。

②出入可利用的交通工具：潭澳路上的冠城丽都公交站有 5 路公交车停靠，公交辐射范围小，小区距离公交站点距离较近，周边道路来往的士较少，乘坐的士较不方便。

③交通管制情况：周边道路无特别交通管制。

④停车方便程度：周边道路方便停车，小区配套有地上、地下停车位。综合上述情况，待估房地产交通状况一般。

(3) 外部配套设施

①基础设施：区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备。

②公共服务设施：周边有银行营业网点（民生）、学校（新世纪学校、城东中学）、超市（西航）、医院（京都妇儿医院）、森林公园等，公共服务设施齐全。

③教育配套设施：所在区位划片学校为普通小学、城东中学，非名校。

(4) 周边环境景观条件

①自然环境：周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染。有大片绿地、公园等，周边环境景观较好。

②人文环境：所处区域入住人员素质一般，该区域治安状况一般，人文环境一般。

③景观：周边可看好，周边景观较好。

3. 实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

①名称：平潭县潭城镇城东中学南侧财润山海观 1#2703 房住宅房地产。

②四至：财润山海观北至城东中学，西至挂职干部小区，东至空地，南至空地。

③面积：待估房地产尚未办理权属证书，分摊的土地使用权未知。

④形状：所在小区宗地形状较规则，形状较好。

⑤地形、地势：所在小区地势不高、地形平坦，地形、地势较好。

⑥地质：地基承载力能满足建设要求，地质状况较好。

⑦土壤：待估房地产所在小区原为平地，不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等，土壤未受过污染。

⑧开发程度：小区宗地内外已达七通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络），小区宗地内场地平整，开发程度较好。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

①名称：平潭县潭城镇城东中学南侧财润山海观 1#2703 房住宅房地产。

②建筑规模：待估房地产共一套单元，单元建筑面积为 137.77 平方米，建筑面积适合户型布局。

③建筑结构：财润山海观 1#为框架结构，抗震性能较好。

④设施设备：楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼，设电梯不通温泉，配备管道燃气、给排水、电气、消防等设施，设施设备一般。

⑤装饰装修：待估房地产单元房现状室内为无装修。

⑥空间布局：户型为三房半二厅二卫一厨二阳台，平面布置合理、交通联系方便，功能分区合理。

⑦建筑功能：实地查勘未发现待估房地产存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷，建筑功能较好。

⑧外观：楼宇外墙面为釉面砖配塑钢窗，外观装饰较好。

⑨新旧程度：所在楼宇建成于 2015 年。评估基准日房屋成新率为 98%。楼宇经过竣工验收，实地查勘未发现存在明显建筑质量问题。

⑩层高：层高约 2.8 米，适合住宅使用。

⑪物业管理：小区配一般物业管理，物业管理水平及配备的安防系统一般。

⑫一梯几户：所在一个梯位为三户，一般。

⑬小区品牌档次：财润山海观为当地较高档品牌，小区品牌档次较好。

⑭小区配套设施：小区未配套会所、幼儿园、游泳池等，小区配套设施一般。

⑮小区环境景观：小区内卫生状况较好，较多草坪、花圃、绿化带、景观树，小区环境景观较好。

⑯待估房地产单元视野景观：单元未见江、河、湖、海等景观。视野景观一般。

4. 权益状况描述与分析

(1)用途：待估房地产用途为住宅，实际用途符合法定用途。

(2)规划条件：土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设，待估房地产建筑面积 137.77 平方米。

(3)所有权

①土地所有权：待估房地产的土地所有权属于国家所有。

②房屋所有权：待估房地产房屋所有权人为福建中荣混凝土有限公司单独所有。

(4)土地使用权：待估房地产为国有建设用地使用权，土地使用权人为福建中荣混凝土有限公司单独所有。

(5)共有情况：待估房地产土地使用权人和房屋所有权人均为福建中荣混凝土有限公司单独所有。

(6)用益物权设立情况：待估房地产未设立用益物权。

(7)担保物权设立情况：待估房地产未设立担保物权。

(8)租赁或占用情况：待估房地产不存在被租赁或占用情况。

(9)拖欠税费情况：待估房地产不存在拖欠税费情况。

(10)查封等形式限制权利情况：待估房地产不存在被查封等形式限制权利情况。

(11)权属清晰情况：根据被评估企业提供的《商品房买卖合同》，房屋所有权人和土地使用权人均为福建中荣混凝土有限公司单独所有，权属清晰。

5. 评估测算过程

(1) 选取可比实例

评估人员根据替代原则，通过市场调查，选取三个与待估房产类似的房地产交易案例作为可比实例，可比实例如下：

可比实例基本情况表

可比实例编号	A	B	C
项目名称	财润山海观 1#2503 房	财润山海观 1#2701 房	财润山海观 1#2303 房
房屋坐落	平潭县潭城镇城东中学南侧	平潭县潭城镇城东中学南侧	平潭县潭城镇城东中学南侧
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	框架	框架	钢混
竣工时间	2015 年	2015 年	2015 年
所处楼层	26	28	24
建筑面积 (m ²)	137	138	137
成交单价 (元/m ²)	10900	11000	9900
成交日期	2016/12/16	2016/12/3	2016/12/9

可比实例基本情况表

可比实例编号	A	B	C
室内二次装修	无装修	无装修	无装修
备注	新房, 出让地	新房, 出让地	新房, 出让地

(2) 可比实例可比性分析

待估房地产与三个可比实例均位于同一个小区, 属于同一供求范围内的相似地区。

评估基准日与三个可比实例的成交日期相差均在同一个月。

待估房地产与三个可比实例用途均为住宅, 用途相同。待估房地产与三个可比实例建筑结构相同, 权利性质相同, 档次相当, 规模相当, 选取的三个可比实例与待估房地产具备可比性。

(3) 可比实例情况及与评估对象单元房影响因素比较

可比实例情况及与评估对象单元房影响因素比较说明表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
	财润山海观 1#2503 房	财润山海观 1#2701 房	财润山海观 1#2303 房	
交易情况	正常	正常	正常	
交易日期	2016/12/16	2016/12/3	2016/12/9	
区位状况	位置状况	坐落于平潭县潭城镇城东中学南侧, 位于平潭综合实验区主岛东南部, 潭澳路以东, 城东中学南侧, 环岛东路以西, 根据闽岚综实管综〔2014〕86号文, 该地段属于Ⅱ级住宅用地	坐落于平潭县潭城镇城东中学南侧, 位于平潭综合实验区主岛东南部, 潭澳路以东, 城东中学南侧, 环岛东路以西, 根据闽岚综实管综〔2014〕86号文, 该地段属于Ⅱ级住宅用地	坐落于平潭县潭城镇城东中学南侧, 位于平潭综合实验区主岛东南部, 潭澳路以东, 城东中学南侧, 环岛东路以西, 根据闽岚综实管综〔2014〕86号文, 该地段属于Ⅱ级住宅用地
		与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
	楼层	所在楼层/总楼层为: 26/31+1	所在楼层/总楼层为: 28/31+1	所在楼层/总楼层为: 24/31+1
		与评估对象单元房相比 略差	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 略差
	朝向	南北朝向西头第一套, 南北朝向利于通风, 朝向较好。	南北朝向东头第一套, 南北朝向利于通风, 朝向较好。	南北朝向西头第一套, 南北朝向利于通风, 朝向较好。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 略好	与评估对象单元房相比 相似	
所处楼幢位置	所在楼宇中心花园及小区边道路, 在小区内所处位置较好	所在楼宇中心花园及小区边道路, 在小区内所处位置较好	所在楼宇中心花园及小区边道路, 在小区内所处位置较好	

可比实例情况及与评估对象单元房影响因素比较说明表

	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
交通状况	潭澳路上的冠城丽都公交站有 5 路公交车停靠, 公交辐射范围小, 小区距离公交站点距离较近, 周边道路来往的士较少, 乘坐的士较不方便, 停车较方便。周边道路无特别交通管制。	潭澳路上的冠城丽都公交站有 5 路公交车停靠, 公交辐射范围小, 小区距离公交站点距离较近, 周边道路来往的士较少, 乘坐的士较不方便, 停车较方便。周边道路无特别交通管制。	潭澳路上的冠城丽都公交站有 5 路公交车停靠, 公交辐射范围小, 小区距离公交站点距离较近, 周边道路来往的士较少, 乘坐的士较不方便, 停车较方便。周边道路无特别交通管制。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
基础设施	区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备	区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备	区域内已通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络等基础设施完备
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
公共服务设施	周边有银行营业网点(民生)、学校(新世纪学校、城东中学)、超市(西航)、医院(京都妇儿医院)、森林公园等, 公共服务设施齐全。	周边有银行营业网点(民生)、学校(新世纪学校、城东中学)、超市(西航)、医院(京都妇儿医院)、森林公园等, 公共服务设施齐全。	周边有银行营业网点(民生)、学校(新世纪学校、城东中学)、超市(西航)、医院(京都妇儿医院)、森林公园等, 公共服务设施齐全。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
教育配套设施	所在区位划片学校为普通小学、城东中学, 非名校。	所在区位划片学校为普通小学、城东中学, 非名校。	所在区位划片学校为普通小学、城东中学, 非名校。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
周围自然景观	周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染。有大片绿地、公园等, 周边环境景观较好。 周边可看海, 周边景观较好。	周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染。有大片绿地、公园等, 周边环境景观较好。 周边可看海, 周边景观较好。	周边无明显空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染。有大片绿地、公园等, 周边环境景观较好。 周边可看海, 周边景观较好。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
人文环境	所处区域入住人员素质一般, 该区域治安状况一般, 人文环境一般	所处区域入住人员素质一般, 该区域治安状况一般, 人文环境一般	所处区域入住人员素质一般, 该区域治安状况一般, 人文环境一般
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
实物状况	土地形状 所在小区宗地形状较规则。	土地形状 所在小区宗地形状较规则。	土地形状 所在小区宗地形状较规则。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
地形	所在小区地势不高、地形平坦。	所在小区地势不高、地形平坦。	所在小区地势不高、地形平坦。

可比实例情况及与评估对象单元房影响因素比较说明表

地势	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
地质	地基承载力能满足建设要求。	地基承载力能满足建设要求。	地基承载力能满足建设要求。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
开发程度	小区宗地内外已达七通(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络),小区宗地内场地平整。	小区宗地内外已达七通(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络),小区宗地内场地平整。	小区宗地内外已达七通(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通有线电视、通宽带网络),小区宗地内场地平整。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
土地面积	分摊的土地面积对房地产价格影响不大。	分摊的土地面积对房地产价格影响不大。	分摊的土地面积对房地产价格影响不大。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
土壤	所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等,土壤未受过污染。	所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等,土壤未受过污染。	所在小区土地原来不是垃圾填埋场、化工厂原址、盐碱地等,土壤未受过污染。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
建筑功能	实地查勘未发现存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷,建筑功能较好。	实地查勘未发现存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷,建筑功能较好。	实地查勘未发现存在明显影响房地产价格的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等缺陷,建筑功能较好。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
小区物业管理	小区配一般物业管理,物业管理水平及配备的安防系统一般	小区配一般物业管理,物业管理水平及配备的安防系统一般	小区配一般物业管理,物业管理水平及配备的安防系统一般
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
建筑结构	框架	框架	钢混
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
外观装饰	楼宇外墙面为面砖	楼宇外墙面为面砖	楼宇外墙面为面砖
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
建成年份及成新率	所在楼宇建成于2015年。	所在楼宇建成于2015年。	所在楼宇建成于2015年。
	成交时房屋成新率为 98%。	成交时房屋成新率为 98%。	成交时房屋成新率为 98%。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
设施设备	楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼,设电梯不通温泉,配备管道燃气、给排水、电气、消防等设施	楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼,设电梯不通温泉,配备管道燃气、给排水、电气、消防等设施	楼宇设钢筋混凝土双跑楼梯供上下楼,设电梯不通温泉,配备管道燃气、给排水、电气、消防等设施
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似
一梯	所在一个梯位为三户。	所在一个梯位为三户。	所在一个梯位为三户。

可比实例情况及与评估对象单元房影响因素比较说明表

几户	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	空间布局	平面布置合理、交通联系方便，功能分区合理。	相似	平面布置合理、交通联系方便，功能分区合理。	相似	平面布置合理、交通联系方便，功能分区合理。	相似
小区环境景观	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	小区内卫生状况较好，较多草坪、花圃、绿化带、景观树，小区环境景观较好。	相似	小区内卫生状况较好，较多草坪、花圃、绿化带、景观树，小区环境景观较好。	相似	小区内卫生状况较好，较多草坪、花圃、绿化带、景观树，小区环境景观较好。	相似	
小区配套设施	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	小区未配套会所、幼儿园、游泳池等，小区配套设施	相似	小区未配套会所、幼儿园、游泳池等，小区配套设施	相似	小区未配套会所、幼儿园、游泳池等，小区配套设施	相似	
建筑面积	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	137 平方米	相似	138 平方米	相似	137 平方米	相似	
小区品牌档次	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	小区为当地较高档品牌，小区品牌档次较好。	相似	小区为当地较高档品牌，小区品牌档次较好。	相似	小区为当地较高档品牌，小区品牌档次较好。	相似	
层高	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	层高约 2.8 米	相似	层高约 2.8 米	相似	层高约 2.8 米	相似	
视野景观	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	略好	与评估对象单元房相比	相似	
	单元未见江、河、湖、海等景观	相似	单元可见海景	略好	单元未见江、河、湖、海等景观	相似	
装修	无装修	相似	无装修	相似	无装修	相似	
权益状况	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	规划条件	土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。	相似	土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。	相似	土地用途及地上建筑物均按规划条件进行建设。	相似
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	土地使用期限	土地使用权剩余年限对单元住宅房地产价格影响不大。	相似	土地使用权剩余年限对单元住宅房地产价格影响不大。	相似	土地使用权剩余年限对单元住宅房地产价格影响不大。	相似
	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	共有及权属清晰情况	权属清晰，共有情况对单元住宅房地产价格影响不大。	相似	权属清晰，共有情况对单元住宅房地产价格影响不大。	相似	权属清晰，共有情况对单元住宅房地产价格影响不大。	相似
用益担保物权	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	与评估对象单元房相比	相似	
	未设定用益物权、担保物权。	相似	未设定用益物权、担保物权。	相似	未设定用益物权、担保物权。	相似	
权利	不存在租赁或占用、拖欠税费、查封	相似	不存在租赁或占用、拖欠税费、查封	相似	不存在租赁或占用、拖欠税费、查封	相似	

可比实例情况及与评估对象单元房影响因素比较说明表

限制	等形式的限制权利情况, 权利未受限制。	等形式的限制权利情况, 权利未受限制。	等形式的限制权利情况, 权利未受限制。
	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似	与评估对象单元房相比 相似

(4) 建立比较基础

建立比较基础是指使可比实例成交价格与评估对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。建立比较基础是对各个可比实例的成交价格进行标准化处理, 统一其内涵和形式, 包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

① 统一财产范围

I. 统一期现房

三个可比实例均为现房, 与评估对象单元房相同, 均已统一为现房, 比较基础相同。

II. 统一室内二次装修

评估对象与可比实例 A、B、C 室内均为无装修, 比较基础相同。

III. 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权, 亦无其他债权债务及附属财产(如家具家电), 与评估对象财产范围相同, 比较基础相同。

② 统一税费负担

评估对象单元房价格与各可比实例价格内涵中均为买卖双方税费各自承担, 税费负担基础相同。

③ 统一其他价格内涵

评估对象单元房价格与各可比实例价格内涵中的付款方式、融资条件、计价单位等其余部分均相同。比较基础相同。

④ 各可比实例建立比较基础后的单价如下表:

建立比较基础情况表

修正项目	可比实例		
	A	B	C
成交单价(元/m ²)	10900	11000	9900
统一期现房(元/m ²)	0	0	0

统一室内装修(元/m ²)	0	0	0
统一其他财产范围(如家具家电)(元/m ²)	0	0	0
统一税费负担(元/m ²)	0	0	0
统一其他价格内涵(元/m ²)	0	0	0
建立比较基础后单价(元/m ²)	10900	11000	9900

⑤交易情况修正

交易情况修正是指将可比实例的不正常成交价格修正成正常成交价格，这种对可比实例成交价格进行的修正，称为交易情况修正。

可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，三个可比实例交易情况修正均为 100/100。

⑥市场状况调整

市场状况调整是指将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，这种对可比实例成交价格进行的调整，称为市场状况调整。

可比实例 A、B、C 成交时间与评估基准日在同一个月，无须调整。

⑦房地产状况调整

将各可比实例状况与评估对象直接进行比较，如果可比实例状况比评估对象状况好的，则对可比实例的成交价格进行减价调整，如果可比实例状况比评估对象状况差的，则对可比实例的成交价格进行加价调整。

房地产状况调整是指将可比实例在其自身状况下的价格调整为在评估对象状况下的价格。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干因素的调整。

I. 区位状况调整

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。进行区位状况调整，是将可比实例在自身区位状况下的价格，调整为在评估对象区位状况下的价格。

以评估对象单元房的区位状况为基准(分值 100)，各可比实例分别与评估对象单元房相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于评估对象单元房的，调整值为正数，反之为负数。区位状况调整系数表如下：

区位状况调整系数表

区位状况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	--------	--------	--------

区位状况调整系数表

	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
位置状况	相似	0	相似	0	相似	0
楼层	略差	-2	相似	0	略差	-4
朝向	相似	0	略好	2	相似	0
所处楼幢位置	相似	0	相似	0	相似	0
交通状况	相似	0	相似	0	相似	0
基础配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
教育配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
周围自然环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/98	-2	100/102	2	100/96	-4

说明：上表区位状况调整中，以评估对象单元为基准，各可比实例的状况调整值取0的，在比较结果中表述为相似；调整值取 $\pm 1\% \sim \pm 4\%$ 的，在比较结果中表述为略好或略差；调整值取 $\pm 5\% \sim \pm 9\%$ 的，在比较结果中表述为稍好或稍差；调整值取 $\pm 10\% \sim \pm 14\%$ 的，在比较结果中表述为较好或较差；调整值取值在上述范围之外且符合规范要求的，在比较结果中表述为好或差。确定调整值时已考虑了该因素的权重影响。

II. 实物状况调整

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。进行实物状况调整，是将可比实例在自身实物状况下的价格，调整为在评估对象实物状况下的价格。

以评估对象单元房的实物状况为基准(分值100)，各可比实例分别与评估对象单元房相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于评估对象单元房的，调整值为正数，反之为负数。实物状况调整系数表如下：

实物状况调整系数表

实物状况	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
土地形状	相似	0	相似	0	相似	0
地形地势	相似	0	相似	0	相似	0
地质	相似	0	相似	0	相似	0
开发程度	相似	0	相似	0	相似	0
土地面积	相似	0	相似	0	相似	0

实物状况调整系数表

实物状况	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
土壤	相似	0	相似	0	相似	0
建筑功能	相似	0	相似	0	相似	0
小区物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
外观装饰	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
一梯几户	相似	0	相似	0	相似	0
空间布局	相似	0	相似	0	相似	0
小区环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
小区配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	相似	0	相似	0	相似	0
小区品牌档次	相似	0	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
视野景观	相似	0	略好	2	相似	0
合计	100/100	0	100/102	2	100/100	0

说明：上表实物状况调整中，以评估对象单元为基准，各可比实例的状况调整值取 0 的，在比较结果中表述为相似；调整值取 $\pm 1\% \sim \pm 4\%$ 的，在比较结果中表述为略好或略差；调整值取 $\pm 5\% \sim \pm 9\%$ 的，在比较结果中表述为稍好或稍差；调整值取 $\pm 10\% \sim \pm 14\%$ 的，在比较结果中表述为较好或较差；调整值取值在上述范围之外且符合规范要求的，在比较结果中表述为好或差。确定调整值时已考虑了该因素的权重影响。

III. 权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。进行权益状况调整，是将可比实例在自身权益状况下的价格，调整为在评估对象权益状况下的价格。

以评估对象单元房的权益状况为基准（分值 100），各可比实例分别与评估对象单元房相比较，确定各可比实例的调整值，可比实例优于评估对象单元房的，调整值为正数，反之为负数。权益状况调整系数表如下：

权益状况调整系数表

权益状况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	--------	--------	--------

权益状况调整系数表

	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
共有及权属清晰情况	相似	0	相似	0	相似	0
用益担保物权	相似	0	相似	0	相似	0
权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

说明：上表权益状况调整中，以评估对象单元为基准，各可比实例的状况调整值取 0 的，在比较结果中表述为相似；调整值取 $\pm 1\% \sim \pm 4\%$ 的，在比较结果中表述为略好或略差；调整值取 $\pm 5\% \sim \pm 9\%$ 的，在比较结果中表述为稍好或稍差；调整值取 $\pm 10\% \sim \pm 14\%$ 的，在比较结果中表述为较好或较差；调整值取值在上述范围之外且符合规范要求的，在比较结果中表述为好或差。确定调整值时已考虑了该因素的权重影响。

IV. 比较单价的确定

评估对象单元房地产比较单价 = 建立比较基础后可比实例的单价 \times 交易情况修正系数 \times 市场状况调整系数 \times 区位状况调整系数 \times 实物状况调整系数 \times 权益状况调整系数。比较单价计算过程如下表：

比较单价计算表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价(元/m ²)	10900	11000	9900
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/98	100/102	100/96
实物状况调整系数	100/100	100/102	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
可比实例比较单价(元/m ²)	11122	10573	10313

各可比实例的比较单价较接近，各可比实例与待估房地产的可比性较强，因此采用简单算术平均法求取待估房地产的单价。

$$\begin{aligned} \text{待估房地产比较单价} &= (11122 + 10573 + 10313) / 3 \\ &= 10669 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

6. 评估值

$$\text{评估值} = \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$=10669 \times 137.77$$

$$=1469900 \text{ (元, 取整)}$$

(六) 评估结果

1. 房屋建筑物类资产评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	25,133,459.86	20,433,103.42	27,289,737.00	22,353,807.00	8.58	9.40
房屋建筑物	3,388,978.00	3,346,612.48	4,477,600.00	4,477,600.00	32.12	33.79
构筑物及其他辅助设施	21,744,481.86	17,086,490.94	22,812,137.00	17,876,207.00	4.91	4.62

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

房屋建筑物原值增值 108.86 万元，增值率 32.12%，净值增值 113.10 万元，增值率 33.79%；构筑物原值增值 106.77 万元，增值率 4.91%，净值增值 78.97 万元，增值率 4.62%。

房屋建筑物增值原因：近年住宅房地产市场价格上涨较快，导致增值。

构筑物增值原因：近年建筑工程造价成本有一定幅度的上涨，导致增值。

(七) 特殊说明

评估范围内的房屋建筑物共 3 项，尚未办理权属证书，建筑面积合计 414.14 平方米。其权属依据和建筑面积是根据被评估企业提供的《商品房买卖合同》确定的。本次评估未考虑后期办理权证所需费用对评估值的影响。

四、在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的在建工程均为土建工程的前期费用，账面价值为 545,420.54 元。在建工程账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
土建工程	545,420.54

(二) 在建工程概况

评估范围内的在建工程为土建工程中的前期费用，其主体工程均未开工，后续开工项目施工尚未确定。

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法和过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料，了解在建工程的项目概况等。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内在建工程的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

对评估范围内的在建工程进行现场勘察，了解各工程的形象进度等情况。在现场勘察的同时，通过查阅有关账簿及凭证，核实各在建工程账面记录中相关费用的支出情况，已支付工程款的构成以及未付工程款的情况。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内在建工程的权属资料进行必要的查验。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，在建工程资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

(四) 评估方法

本次评估范围内的在建工程均为纯费用类在建项目：纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

(五) 评估结果

1. 在建工程评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程-土建工程	545,420.54	545,420.54	0.00	0.00

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因
本次评估值无变化。

五、无形资产——土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的土地使用权共 1 宗，原始入账价值 5047000 元，摊余价值 4551733.69 元，未计提减值准备。

(二) 土地使用权概况

1. 土地使用权状况如下：

土地使用权人：福建中荣混凝土有限公司

位置：金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧

用途：工业

面积：30665 平方米

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2033 年 1 月 25 日

该宗地尚未取得权属证书，上述数据根据《国有土地使用权出让合同》确定。

2. 土地权利状况及利用现状如下：

待估宗地所有权属国家所有，福建中荣混凝土有限公司以出让方式取得土地使用权，土地批准用途为工业，使用权终止日期为 2033 年 1 月 25 日。截至评估基准日，待估宗地未设定抵押、担保等他项权利。

目前，宗地上为混凝土搅拌站，建设有相关设施。

(三) 核实方法、过程与结果

1. 核实方法和过程

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报。同时收集土地出让合同以及其他相关资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人員根据所收集的相关资料，与企业填报的土地使用权资产评估申

报明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表，评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察，了解宗地的位置、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及区位条件。现场勘察的同时，通过市场调查，了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行必要的查验。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符，地上建筑物均已纳入本次评估范围。

(四) 评估方法

评估范围内单独评估的土地使用权用途为工业，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析，确定采用基准地价系数修正法和成本逼近法，选择上述两种方法的理由如下：

1. 由于当地没有成熟的工业用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；

2. 由于近期与待估宗地类似的土地交易案例极少，不宜采用市场比较法评估；

3. 待估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，且在待估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用剩余法评估；

4. 当地土地取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估

算确定，因此可采用成本逼近法。

5. 平潭综合实验区公布了 2014 年基准地价并建立了地价修正体系，并且待估宗地在基准地价覆盖范围内，因此可采用基准地价系数修正法。

(五) 典型案例

案例：2014G008 号地块

明细表序号：无形资产—土地使用权评估明细表(表 4-12-1)序号 1

账面价值：4551733.69 元

1. 宗地概况

(1) 土地状况

土地使用权人：福建中荣混凝土有限公司

位置：金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧

用途：工业

面积：30665 平方米

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2033 年 1 月 25 日

该宗地尚未取得权属证书，上述数据根据合同编号：岚环土让(2015)1 号《国有建设用地使用权出让合同》确定。

(2) 土地权利状况

待估宗地所有权属国家所有，福建中荣混凝土有限公司以出让方式取得土地使用权，土地批准用途为工业，使用权终止日期为 2033 年 1 月 25 日。截至评估基准日，待估宗地未设定抵押、担保等他项权利。

(3) 土地利用状况

目前，宗地上为混凝土搅拌站，建设有相关设施。

2. 地价影响因素分析

(1) 一般因素

一般因素是影响城市地价总体水平的社会、经济政策和自然因素，包括地理位置、人口与行政区域、自然条件、城市性质和规划、社会经济状况和房地产市场等。

① 地理位置

平潭县位于北纬 25° 15′ —25° 45′ ，东经 119° 32′ —120° 10′ 。东临台湾海峡，西隔海坛海峡，与长乐、福清市、莆田市为邻，南近莆田市的

南日岛，北望白犬列岛。平潭县由 126 个岛屿组成，陆地面积 371.91 平方公里，滩涂 64.65 平方公里，海域面积 6000 多平方公里，海岸线长 399.82 公里。

②行政区划与人口

平潭县人民政府为福建省平潭综合实验区的下辖机构。平潭县归平潭综合实验区管辖，不归福州市管辖，平潭综合实验区在福建省实行计划单列。平潭县行政区划正式仍属于福州市行政区划范围，其诸多统计数据仍然纳入福州市计算。

截至 2012 年，平潭综合实验区辖平潭县，平潭县辖 7 镇 8 乡：潭城镇、苏澳镇、流水镇、澳前镇、北厝镇、平原镇、敖东镇、白青乡、屿头乡、大练乡、芦洋乡、中楼乡、东庠乡、岚城乡、南海乡。居委会、行政村共计 200 个。县政府驻潭城镇新区。

2013 年末，全区总户数 118331 户，比上年末增加 1645 户；总人口 418319 人，比上年末增加 4821 人。其中：男性 212429 人，女性 205890 人，男女性别比为 103.2:100；人口出生率 15.46‰，人口自然增长率 11.20‰，同比下降 1.79 个百分点；人口密度 1065 人/平方公里，同比增长 1.2%。

③自然条件

I. 气候条件

平潭夏长冬短，温热湿润，夏凉冬暖、霜雪罕见。春温低于秋温。多年平均气温 19.6℃，最冷日平均气温 10.2℃；最热日平均气温 27.9℃。全年 $\geq 10^\circ\text{C}$ 的活动积温有 6563 度日，多年平均日照 1919.7 小时。雨热同季，旱雨季节分明，多年平均降水量 1172 毫米，蒸发量 1300 毫米，为福建省少雨区之一。季风明显，夏季以偏南风为主，其余季节多为东北风。风力年平均风速 6.9 米/秒，湾海地区全年大风（7 级以上）日数为 125 天，是福建省强风区之一。7—9 月高温干旱，常受热带风暴影响，年平均 6.3 次。气象灾害主要是台风、大风、暴雨、干旱等。夏季大旱出现机率高达 54%，为福建全省之冠。

II. 地形地貌

平潭县岛屿多，海岸线蜿蜒曲折，其类型有基岩侵蚀海岸、红土侵蚀海岸、沙质塘积海岸、沙泥质和混沙质塘积海岸。沿岸海域广阔，其中 0—10 米等深线的浅海面积 240 平方公里，10—20 米等深线的沿岸水域面积 1129 平

方公里，10-20 米等深线的海域面积 256.4 平方公里，40—80 米等深线的近海水域面积 4630 平方公里。

境内地势低平，中部略高，地形以海积平原为主，南北有孤丘，海岸曲折蜿蜒。有天然淡水湖三十六脚湖，是福建省最大的天然淡水湖。年降水量 1196.2 毫米，年均温 19.5℃。主要矿藏资源有花岗岩、石英砂。县道经娘官渡口和全省公路相连。牛山渔场为全省三大渔场之一。有大小码头 35 座，主要渔港有澳前、流水。名胜有国家级海岛森林公园、海坛风景名胜区。南垄村的壳丘头新石器时代遗址、田美村的江继芸墓为省重点文物保护单位。

④城市性质与规划

平潭县，简称“岚”，俗称海坛，位于福建省东部，与台湾隔台湾海峡相望，是中国大陆距离台湾岛最近的地方，由以海坛岛为主的 126 个岛屿组成，主岛海坛岛也是著名的渔业基地。

平潭县隶属福建省福州市，由福建省平潭综合实验区管理委员会管辖，其行政区域和福建省平潭综合实验区重合。2013 年 7 月，平潭综合实验区获得并行使设区市经济社会管理权限，是福建省直管的地级行政管理区。平潭县与平潭综合实验区实行“政区合一”（行政区和实验区）的管理体制。

近年，平潭全面实施《平潭国际旅游岛建设方案》和省政府实施意见。引进国际高水准规划设计团队参与编制《平潭国际旅游岛发展规划》，争取国务院尽快批复《海坛国家级风景名胜区总体规划(修编)2016-2030》。深化旅游景区景点详细规划，策划生成一批高质量的旅游项目。推进全域旅游示范区试点创建，在全域智慧、全域艺术方面取得新突破。完成智慧旅游、旅游标准化等一系列规划编制。深度挖掘海岛文化内涵，提升文化软实力。加强旅游营销，强化品牌宣传，讲好平潭故事，让平潭旅游走出国门、走向世界。

高标准建设旅游项目。实施金井湾旅游集散中心、坛南湾大酒店、如意湖大酒店、商务营运中心配套酒店、如意湖和竹屿湖景观工程、海坛湾休闲景观带、景区基础配套设施、石牌洋和仙人井景区接线道路等 10 大旅游基础配套项目。推进国际名品购物公园、“平潭蓝”演艺中心、灯光水舞秀、两岸美食城、环岛观光巴士、北港文创村、24H 咖啡村、海钓村、茶文化村、无人机综合旅游等 10 大旅游产业项目。推动国际邮轮港、游艇帆船基地、南岛语族文化驿站、创意味觉小镇、非遗小镇、温泉养生村、国际石厝博物馆、

地质公园博物馆、渔人码头、低空运动观光等 10 大旅游前期项目。

精心培育特色旅游产品体系。争取离岛免税等优惠政策，积极发展购物旅游。设立公共艺术发展中心，建设一批城市雕塑、大地公共艺术项目。推动国际智慧医疗中心、国际健康小镇等项目建设，打造国际大健康医疗旅游品牌。加快发展游艇、帆船、冲浪、海钓等海上项目，举办国际海洋杯自行车、马拉松、风筝冲浪、国际帆船赛以及海峡音乐节、国际沙雕节等重大文体活动。发展乡村旅游，打造美丽乡村和国际风情小镇。推动《平潭映象》大型舞台剧巡演，扩大“清新福建·平潭蓝”品牌效应。

⑤ 社会经济状况

2016 年，地区生产总值 205.72 亿元，增长 7.0%；一般公共预算总收入 37.57 亿元，增长 50.2%；地方一般公共预算收入 26.46 亿元，增长 35.4%；固定资产投资 395.71 亿元，增长 15.3%；社会消费品零售总额 58.52 亿元，增长 5.0%；实际利用外资 1.05 亿美元，增长 39.9%；城镇居民人均可支配收入 33215 元，增长 8.1%；农村居民人均可支配收入 13610 元，增长 7.6%；城镇登记失业率 3.4%；人口自然增长率 15.0‰；年度节能减排任务全面完成。

⑥ 土地市场状况

根据平潭综合试验区公布的供地计划，2017 年度平潭综合实验区国有建设用地供应总量中，商服用地 20 公顷（300 亩），占供应总量的 5.17%；工矿仓储用地 16 公顷（240 亩），占供应总量的 4.13%；住宅用地 29.6 公顷（444 亩），占供应总量的 7.65%，其中：安置房用地 5.6 公顷（84 亩），商品房用地 24 公顷（360 亩）；公共管理与公共服务用地 30 公顷（450 亩），占供应总量的 7.75%；交通运输用地 270 公顷（4050 亩），占供应总量的 69.83%，水域及水利设施用地 15 公顷（225 亩），占供应总量的 3.87%，特殊用地 6 公顷（90 亩），占供应总量的 1.55%。

根据平潭综合实验区发展战略布局，安排国有建设用地供应布局。2017 年平潭综合实验区重点完善小城镇建设乡镇的商服、住宅、能源、教育、文化等功能设施配套；交通用地土地供应面积 270 公顷，占土地供应总量的 69.83%，完善县域交通网络体系，落实新建福州至平潭铁路用地、平潭火车站综合交通用地、环岛公路及岛内重点基础设施项目用地供应。

围绕平潭综合实验区总体发展战略目标，落实城市空间发展战略和功能定位，构建中心城区、工业园区（集中区）、小城镇协调发展的空间格局。

以基础设施建设为引导，完善城市功能为目标、加大政府住房保障力度，优化土地供应结构。加强对土地资源的保护，推行用地标准管理，严肃查处违法违规用地行为，促进土地节约集约利用。

综上，可以预计未来土地取得越来越难，规划审批越来越严，土地价格呈上涨趋势。

(2) 区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

① 区域位置

待估宗地位于金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧，安海北路西侧、金井湾大道以北，在平潭综合实验区主岛的西南部区域，根据平潭综合实验区土地定级估价成果，待估宗地土地级别属于二级工业地。

② 基础设施状况

待估宗地地所处区域的供水由城市自来水公司供水，供水保证率较高，排水连接市政排污管网；供电由县供电公司供应，供电保证率较高；区域内通讯与市政通讯网相连，市话普及率高，通讯线路畅通。基础设施整体条件已达“五通”，基本能够满足用地需要。

③ 环境条件

区域环境质量属该地区轻度污染区，主要污染物为噪音污染及车辆排放的尾气，该区域整体环境质量较好。

④ 交通条件

宗地所在区域内主要由交通型主干道金井湾大道、安海北路等主要道路构成交通网络，道路通达度较高；宗地距高速公路入口约 3 公里，对外交通较为便捷。

⑤ 产业集聚规模

待估宗地所处的工业区内同类工业企业用地较少，规模一般。

(3) 个别因素

个别因素是指与宗地直接相关的自然条件、基础设施条件、土地权利状况、规划条件等。

宗地位置：宗地位于金井湾组团西边三路和西边二路交叉口西侧，东至安海北路、西至军队油库、南至空地、北至空地。

宗地面积、形状：宗地面积 30665 平方米(合 46 亩)，形状基本规则，对建设布局基本无影响。

地质条件：地质状况较稳定，地基承载力对工程建设基本无影响。

地势坡度：宗地位于山坡地上，坡度较大，对工程建设有较大影响。

基础设施条件：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），供水、供电等基础设施保障率 95%以上。

交通条件：宗地临西边三路，连接安海北路，为混合型次干道，交通便捷度一般。

土地权利状况：土地所有权为国家所有，福建中荣混凝土有限公司以出让方式取得土地使用权，使用权终止日期为 2033 年 1 月 25 日，批准用途为工业。评估设定用途为工业，设定剩余使用年限为 16.1 年(至 2033 年 1 月 25 日)，设定无他项权利限制。

利用条件：宗地批准用途为工业，目前地上建有搅拌站及相关配套设施。

土地开发程度：待估宗地实际开发程度为“五通一平”（即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内场地平整），评估设定开发程度为“五通一平”（即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内场地平整）。

3. 地价定义

待估宗地批准用途为工业、实际用途为工业，实际开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通电信、通上水、通下水，宗地红线内场地平整），使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2033 年 1 月 25 日。根据本评估项目的性质及待估宗地的具体情况，本次评估设定宗地用途为工业，设定使用权类型为出让，设定土地剩余使用年限为 16.1 年，设定在现状利用条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通电信、通上水、通下水、宗地红线内场地平整）。

综上，该宗地的评估结果是指待估宗地在满足上述设定的用途、使用年期、利用条件、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的公开市场条件下的土地使用权价格。

4. 评估测算过程

经分析，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法对待估宗地进行评估，评估测算过程如下。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P ——待估宗地价格；

P_{1b} ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

①基准地价

根据平潭综合实验区管委会于2014年7月23日发布的《平潭综合实验区管委会关于公布2014年平潭综合实验区城镇基准地价的通知》（闽岚综实管综〔2014〕86号），待估宗地所处区域为二级工业用地，对应的基准地价为142.5元/平方米，宗地地价修正幅度±10%。该基准地价设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、宗地红线内场地平整），土地使用年限为50年，标准容积率为1.0，基准日为2014年1月1日。

②宗地因素修正系数

I. 编制宗地因素说明表及修正系数表

参考《城镇土地估价规程》及《2014年平潭综合实验区城镇基准地价成果》的基准地价评估结果结合现场勘查，按照对待估宗地的影响程度，编制宗地因素条件说明表及修正系数表。

宗地因素条件说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度 (米)	≥ 35	25 ~ 35	20 ~ 25	10 ~ 20	≤ 10
	距长途汽车站 距离(米)	≤ 800	800 ~ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 2000	≥ 2000
基础设施完 善度	供水保证率 (%)	> 95	90-95	80-90	70-80	< 70

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	供电保证率 (%)	> 95	90-95	80-90	70-80	< 70
	排水保证率 (%)	> 95	90-95	80-90	70-80	< 70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	好	良好	一般	较差	差
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置

宗地因素修正系数表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路宽度	2.5	1.25	0	-1.25	-2.5
	距长途汽车站距离	0.5	0.25	0	-0.25	-0.5
基础设施完善度	供水保证率	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	供电保证率	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	排水保证率	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
产业聚集规模	产业聚集规模	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
环境条件	工程地质	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	地形	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	自然灾害影响程度	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
个别条件	宗地形状	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	面积	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
	规划限制	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7

II. 宗地因素修正系数

通过分析待估宗地的宗地因素，确定宗地因素修正系数如下：

因素因子		待估宗地指标值	指标优劣度	修正系数
交通条件	道路宽度	20~25	一般	0
	距长途汽车站距离	≥2000	劣	-0.5

因素因子		待估宗地指标值	指标优劣度	修正系数
基础设施完善度	供水保证率	> 95	优	0.8
	供电保证率	> 95	优	0.8
	排水保证率	90-95	较优	0.3
产业聚集规模	产业聚集规模	一般	一般	0
环境条件	工程地质	一般	一般	0
	地形	有较大影响	较差	-0.2
	自然灾害影响程度	低	一般	0
个别条件	宗地形状	较不规则	较差	-0.4
	面积	无影响	优	0.6
	规划限制	部分工业可布置	一般	0
合计				1.4

则宗地因素修正系数为 1.4%。

③ 期日修正

该基准地价的基准日为 2014 年 1 月 1 日，距评估基准日 3 年，应进行期日修正。当地未公布地价指数，本次评估根据中国城市地价动态监测网信息公布的福州市工业用地地价增长率进行期日修正。福州市近年工业用地地价增长率如下：

年度	增长率
2014 年	2.36%
2015 年	4.71%
2016 年	7.40%

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} &= (1+2.36\%) \times (1+4.71\%) \times (1+7.40\%) \\ &= 1.1511 \end{aligned}$$

④ 年期修正

本次评估设定宗地剩余年限为 16.1 年，而基准地价设定的使用年限为 50 年，因此应进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中： K 为年期修正系数， n 为待估宗地剩余使用年限， m 为基准地价设定的使用年限， r 为土地还原利率。其中土地还原利率的测算采用安全利率加风险调整值法，即将还原利率视为包含安全利率和风险调整值两大部分，通

过对待估房地产和当地地产市场状况的综合分析，分别确定各部分取值，再将它们相加得出。计算过程如下：

项目		取值说明	取值
安全利率		取一年期金融机构人民币存款基准利率	1.50%
风险调整值	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿	3.40%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿	0.10%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿	1.50%
	不动产增值预期带来的折扣率	不动产增值预期所带来的对不动产收益回报率的折扣	-1.00%
合计			6%

$$\begin{aligned} \text{则年期修正系数} &= [1 - 1 / (1 + 6\%)^{16.1}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] \\ &= 0.6436 \end{aligned}$$

⑤ 容积率修正

对于工业用地而言，容积率的高低对地价影响不大，因此本次评估不作容积率修正。

⑥ 开发程度修正

待估宗地开发程度设定为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，则不作开发程度修正。

⑦ 基准地价系数修正法评估结果

$$\begin{aligned} \text{待估宗地单价} &= 142.5 \times (1 + 1.40\%) \times 1.1508 \times 0.6436 \\ &= 107 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：V —— 土地使用权价格；

E_a —— 土地取得费（征地补偿费）；

- E_d ——土地开发费；
 T ——税费；
 R_1 ——利息；
 R_2 ——利润；
 R_3 ——土地增值收益；
 V_E ——土地成本价格。

①土地取得费(征地补偿费)

评估人员通过调查宗地周边土地利用情况及宗地原始用途，设定待估宗地征地类型为耕地，其土地取得费即征地补偿费，一般包括土地补偿费、安置补助费及青苗补偿费。根据平潭综合实验区管委会于2015年10月27日颁布的《关于进一步规范征地工作的通知》(岚综管综〔2015〕208号)，平潭综合实验区耕地统一年产值为1600元/亩，土地补偿费和安置补助费合计取该耕地年产值的25倍，青苗补偿费按该耕地年产值的1倍计算，则征地补偿费合计取耕地年产值的26倍。

$$\begin{aligned} \text{征地补偿费} &= 1600 \times 26 / 666.67 \\ &= 62.40 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

②税费

I. 耕地占用税

根据《福建省人民政府关于印发〈福建省耕地占用税实施办法〉的通知》(闽政〔2008〕17号)，平潭县耕地占用税按35元/平方米计算。

II. 耕地开垦费

根据国土部门的有关资料，该地区人均耕地0.34亩，根据《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》(闽政〔2000〕98号)的规定，耕地开垦费取11元/平方米。

III. 被征地农民养老保障基金

根据福建省劳动和社会保障厅《关于转发劳动和社会保障部、国土资源部〈切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知〉》，被征地农民养老保障基金按每亩3万元计征，合每平方米45元。

综上，各项税费如下：

项目序号	项目名称	费率或计算式	金额(元/m ²)
------	------	--------	-----------------------

项目序号	项目名称	费率或计算式	金额(元/m ²)
①	耕地占用税	每平方米 35 元	35.00
②	耕地开垦费	每平方米 11 元	11.00
③	养老保障基金	每平方米 45 元	45.00
	税费合计		91.00

③ 土地开发费

本次评估设定宗地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯，宗地红线内场地平整），土地开发费是指宗地红线外的基础设施建设及宗地红线内的场地平整的开发费用，通过调查待估宗地所在区域同类土地的平均开发费用水平结合待估宗地实际情况，确定土地开发费为 65 元/平方米。

④ 利息

根据待估宗地的开发规模，确定其开发周期为 1 年。征地补偿费和税费设定为开发期初一次性投入，土地开发费设定为在开发期内均匀投入，利率取评估基准日 1 年期金融机构人民币贷款基准利率 4.35%。

⑤ 利润

利润是指在公开市场的前提下，应计取的同类投资项目的平均投资利润。通过调查当地同类土地开发项目的平均利润水平并综合考虑待估宗地的用途、土地开发的规模、开发周期等因素，确定以征地补偿费、税费、土地开发费之和为基数，投资利润率取 3%。

⑥ 土地增值收益

土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。本次评估通过调查当地同类土地出让地价（土地使用年限为最高出让年限 50 年）与成本价格的平均差额水平结合待估宗地实际情况，确定以征地补偿费、税费、土地开发费、投资利息、投资利润为基数，土地增值收益率取 10%。

⑦ 地价修正

I. 个别因素修正

个别因素修正是指根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，对地价测算结果进行的修正。根据基准地价系数修正法中对宗地因素的修正结果，确定该修正系数为 1.4%。

II. 年期修正

本次评估设定宗地剩余使用年限为 16.1 年，土地增值收益的测算是以同类土地出让地价(土地使用年限为最高出让年限 50 年)与成本价格的平均差额水平确定，因此须进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中：为年期修正系数，为待估宗地剩余使用年限，为工业用地最高出让年限，为土地还原利率。其中土地还原利率的测算采用安全利率加风险调整值法，即将还原利率视为包含安全利率和风险调整值两大部分，通过对待估宗地和当地地产市场状况的综合分析，分别确定各部分取值，再将它们相加得出。计算过程如下：

项目		取值说明	取值
安全利率		取一年期金融机构人民币存款基准利率	1.50%
风险调整值	投资风险补偿率	投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，所要求的额外风险补偿	3.40%
	管理负担补偿率	投资者投资房地产而付出额外管理所要求的补偿	0.10%
	缺乏流动性补偿率	投资者所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿	1.50%
	不动产增值预期带来的折扣率	不动产增值预期所带来的对不动产收益回报率的折扣	-1.00%
合计			6%

$$\begin{aligned} \text{则年期修正系数} &= [1 - 1 / (1 + 6\%)^{16.1}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] \\ &= 0.6436 \end{aligned}$$

⑧ 成本逼近法评估结果

成本逼近法测算过程如下：

项目序号	项目名称	计算式	计算值 (元/m ²)
①	征地补偿费		62.40
②	税费		91.00
③	土地开发费		65.00
④	利息	(①+②) × [(1+贷款利率) ^{开发期} - 1] + ③ × [(1+贷款利率) ^{开发期/2} - 1]	8.07
⑤	利润	(①+②+③) × 3%	6.55
⑥	土地成本价格	①+②+③+④+⑤	233.02
⑦	土地增值收益	⑥ × 10%	23.30

项目序号	项目名称	计算式	计算值 (元/m ²)
⑧	个别因素修正	(⑥+⑦) × 1.014	259.91
⑨	年期修正	⑧ × 0.6436	167

成本逼近法评估结果为 167 元/平方米。

5. 评估结果

经过评估测算，基准地价系数修正法的评估结果为 107 元/平方米，成本逼近法的评估结果为 167 元/平方米，两种方法的测算结果有一定差距。通过分析两种方法的测算过程和所使用数据的质量以及评估人员通过市场调查掌握的当地同类土地的地价水平，我们认为基准地价基准日距评估基准日已三年且当地未公布地价指数，基准地价难以适时反映市场价格，成本逼近法更能适时、准确地反映当地地产市场状况、有关政策以及土地质量等因素对宗地地价的影响。因此本次评估选取成本逼近法的评估结果即 167 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= \text{宗地单价} \times \text{面积} \\ &= 167 \times 30665 \\ &= 5121055 (\text{元}) \end{aligned}$$

(六) 评估结果

(1) 土地使用权评估结果

根据以上评估工作，得出如下评估结果：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
无形资产-土地使用权	4,551,733.69	5,121,055.00	569,321.31	12.51

(2) 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

土地评估增值 56.93 万元，增值率 12.51%。增值原因：近年来土地市场价格有一定上涨，导致增值。

六、无形资产—其他无形资产评估技术说明

无形资产-其他无形资产账面价值 84,042.33 元，主要为 windows 操作系统、office 办公软件等。评估人员了解了其他无形资产的形成过程，了解企业的会计处理方法，并核实会计核算的正确性。本次评估以核实后账面值确认评估值。

经评估，无形资产-其他无形资产评估值为 84,042.33 元。

七、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 2,088,966.95 元,核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同,资产的账面价值与其计税基础产生的差异。评估人员通过查阅相关账簿、凭证,了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实,该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定,评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

经评估,递延所得税资产评估值为 2,088,966.95 元。

八、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

流动负债主要包括:应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

上述负债在评估基准日账面值如下:

金额单位:人民币元

科目	账面值
应付账款	35,889,677.07
预收账款	51,440.00
应付职工薪酬	654,853.83
应交税费	2,403,158.41
其他应付款	71,872,325.75
流动负债合计	110,871,455.06

(二) 流动负债各科目核实、评估的方法和结果

1. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 35,889,677.07 元。核算内容主要为被评估单位因购买材料、运输材料等经营活动应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 35,889,677.07 元。

2. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 51,440.00 元。核算内容为客户预定混凝土产品的预收货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 51,440.00 元。

3. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 654,853.83 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、奖金、补贴、生育保险费等等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 654,853.83 元。

4. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 2,403,158.41 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、所得税、教育费附加、印花税、企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 2,403,158.41 元。

5. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 71,872,325.75 元，核算内容为企业食堂押金、中福海峡（平潭）发展股份有限公司借款本金及利息、职工报销等款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 71,872,325.75 元。

(三) 流动负债评估结果

1. 流动负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	评估值	增值额	增值率(%)
应付账款	35,889,677.07	35,889,677.07	0.00	0.00
预收账款	51,440.00	51,440.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	654,853.83	654,853.83	0.00	0.00
应交税费	2,403,158.41	2,403,158.41	0.00	0.00
其他应付款	71,872,325.75	71,872,325.75	0.00	0.00
流动负债合计	110,871,455.06	110,871,455.06	0.00	0.00

2. 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

流动负债的账面价值为 110,871,455.06 元，评估值为 110,871,455.06 元，评估无增减值。

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本报告评估对象为福建中荣混凝土有限公司股东全部权益价值。

二、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

被评估企业提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，我们认为，被评估企业具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测，因此可以采用收益法对被评估企业股权价值进行评估。

三、收益预测的尽职调查

收益法评估中的尽职调查工作的步骤及内容如下：

(1) 查阅历年财务报表及其他相关资料，分析被评估企业历年的营业收入、成本及相关费用的构成及变动原因，分析企业各项经济技术指标、财务指标变动原因。

(2) 调查收集影响被评估企业经营的有关信息和资料，内容包括宏观经济形势、被评估企业所处行业的政策、现状及发展前景、被评估企业税收及其他优惠政策等。

(3) 分析企业的资产和负债，核实是否存在溢余资产、非经营性资产及负债。

(4) 与被评估企业有关人员就被评估企业的未来经营规划、发展前景进行访谈。

(5) 分析被评估企业提供的预测未来经营收益的有关数据和资料。

四、收益预测的假设条件

收益预测时遵循的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后宏观经济形势不会出现重大变化，被评估企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业造成重大影响。

2. 假设评估基准日后影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

3. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等在评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设被评估企业在评估基准日后持续经营。

5. 假设委托方、被评估企业及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

6. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7. 假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

8. 假设被评估企业在经营过程中完全遵守相关法律、法规。

9. 假设被评估企业管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

10. 假设评估基准日后被评估企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

五、企业经营、资产、财务分析

(一) 行业背景分析

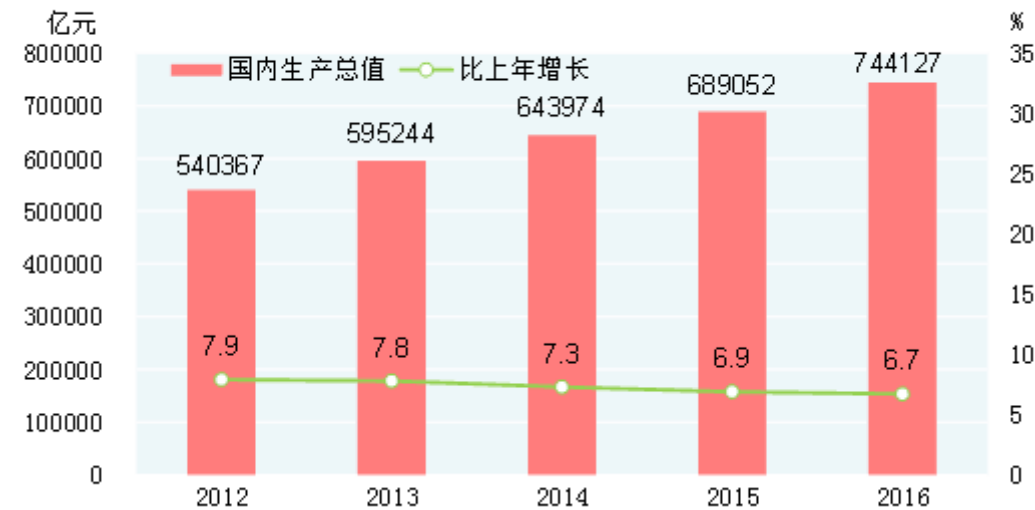
1. 我国宏观环境发展情况

近年来我国国民经济持续较快发展，综合国力大幅提升。面对复杂多变的国际环境和国内繁重艰巨的改革发展稳定任务，在以习近平总书记为核心的

党中央坚强领导下，各地区各部门全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，经济社会保持平稳健康发展，实现了“十三五”良好开局。

全年国内生产总值 744,127 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 63,671 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 296,236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384,221 亿元，增长 7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 8.6%，第二产业增加值比重为 39.8%，第三产业增加值比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点。全年人均国内生产总值 53,980 元，比上年增长 6.1%。全年国民总收入 742,352 亿元，比上年增长 6.9%。2012-2016 年国内生产总值增长率情况如下图：

图1 2012-2016年国内生产总值及其增长速度



资料来源：国家统计局

2. 混凝土行业现状分析

①行业现状

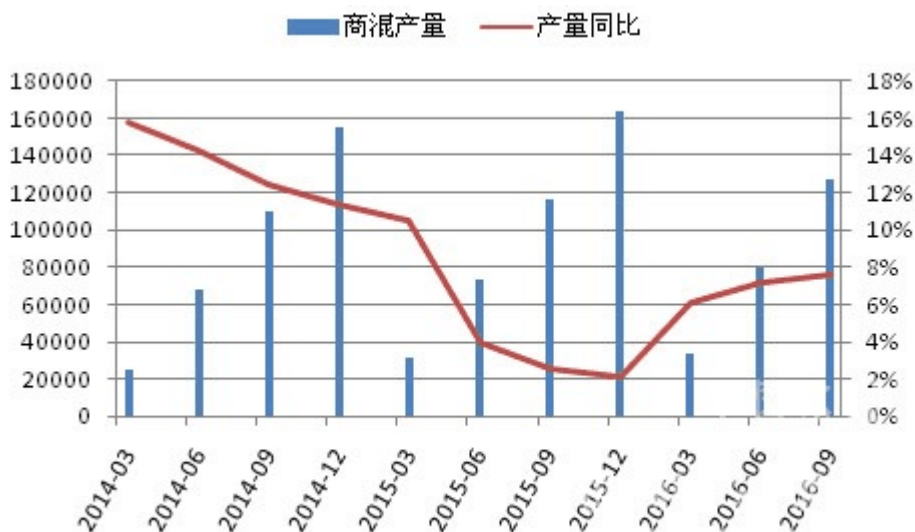
近年来随着国家经济结构调整逐渐深入以及供给侧改革的加码，水泥等基础建材行业首当其冲，2015 年全国水泥需求出现下降走势，官方统计的规模以上企业的商品混凝土产量同比仍有 2.14% 的增长，其他渠道统计的整体预拌混凝土产量均出现明显下滑。2016 年以来，尽管全国固定资产投资增速仍延续下降走势，但基础设施建设和房地产投资增速出现明显回复，混凝土的

需求也因此得到明显提升。

根据中国混凝土网的统计数据，从行业规模来看，截止 2016 年底，全国混凝土企业总数约为 12,808 家。从区域情况来看，2016 年，华北、东北地区混凝土产量分别下滑了 4.61% 和 7.65%，下滑的主因是受下半年环保力度加大，多地搅拌站持续的大面积停产，不少在建工程也因此进度缓慢。除华北、东北地区之外，其余地区混凝土总产量均小幅增长，其中西北地区涨幅最高，增速为 6.64%，超预期增长的基建计划拉动了该地区混凝土的需求。从各省市情况来看，江苏、广东、山东、浙江、河南五省份混凝土产量居全国前五名，其中江苏省产量为 2.25 亿立方米，同比增长 1.06%。西藏自治区 2016 年混凝土产量 400 万立方米，同比增长 14.29%，增速为全国之首。据统计，2016 年我国商品混凝土总产量为 22.29 亿立方米，与上一年基本持平（2015 年为 22.23 亿立方米）。这一年，混凝土行业面临着产能过剩、环保力度加大等不小的压力，“两材”重组，金隅冀东的“联姻”拉开了行业整合的序幕，混凝土行业的竞争格局正在悄然发生变化，混凝土企业的兼并重组势必成为一种趋势，而中小企业随着国家环保要求不断提升、行业竞争加剧、应收账款居高不下等问题，混凝土企业将面临更大的生存压力。

②国内商品混凝土产量及增速走势

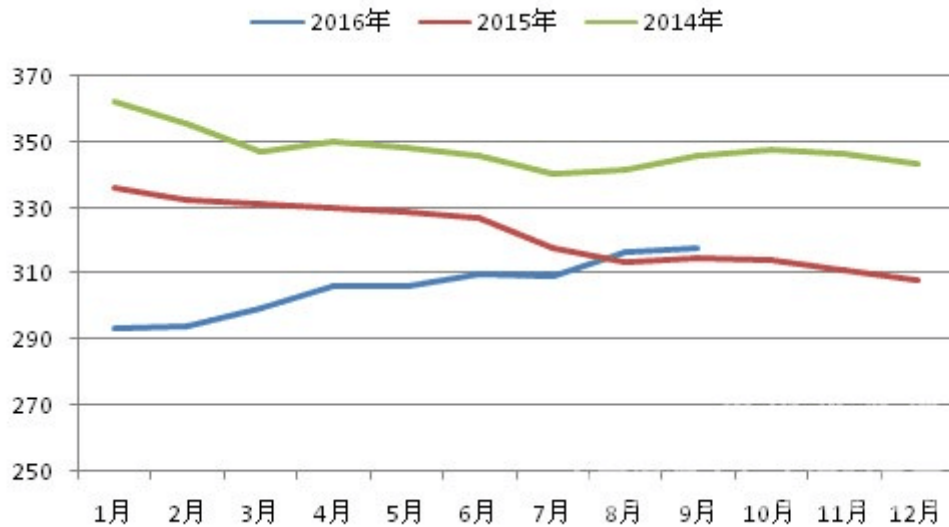
2014-2016 年国内商品混凝土产量及增速走势如下图：



资料来源：国家统计局、中国混凝土与水泥制品协会

③国内商品混凝土价格走势（C30，元/立方米）

2014-2016 年国内商品混凝土价格走势如下图：



资料来源：中国水泥网

(二) 被评估企业的经营配置及使用状况

1. 资产的配置和使用情况

被评估单位生产能力为 90 万立方/年的预拌混凝土，设有两条生产线，生产设备配套合理，实行自动计量、自动存储、自动监视的电脑微机控制，并配有一套发电机组，保证供电。实验室配备先进齐全的检验设备、制定严密科学的质量管理制度，履行严格的检测程序，具有从原材料到成品一整套全面的检验、检测能力。

2. 非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

被评估单位非经营性资产为其他应收款中与企业正常生产经营活动无直接关系的土地竞拍预缴保证金、代垫食堂伙食费等。经现场调查，非经营性负债主要是企业应付账款、其他应付款中与企业的经营无关的特许专营费、借款利息、职工报销、押金等，按成本法评估后，非经营性资产-1,996.72 万元。

(三) 被评估企业的经营模式及经营管理状况

1. 采购模式

被评估单位对外采购原材料及辅助材料。其中原材料水泥、砂石、粉煤灰和矿粉等是与昭荣祥（上海）贸易有限公司、福建星泽建材有限公司、本地个体户等多处进行采购，其他配件材料及低值易耗品是当地采购。

2. 生产模式

被评估单位为预拌混凝土企业，生产需要按照物料平衡关系进行，简略

流程为：投入水泥、粉煤灰、砂、石、聚羧酸和水并按配合比要求计量后，进入搅拌机搅拌到一定时间，卸入搅拌车内，卸料过程需经质检员目测或取样检测合格后放行出厂，搅拌车按规定转速及时送到指定工地。

生产工作程序包括：生产调度计划、配合比下达、生产调度指令下达、中控员和质量技术员执行开盘鉴定、打送货单、质量检验、生产调度会管理、生产调度交接班管理、生产运行、生产统计及生产计量等。

3. 销售模式

被评估单位的销售渠道为被评估单位自行开拓市场，以合同单方式自行直接销售。

4. 内部组织管理结构

被评估单位内部管理制度完善，能较好地保障公司的安全运行。

企业组织架构为 5 个部门，分别为业务部、财务部、生产部、总务部、品管部，建立了完善的混凝土生产型企业组织机构。

总经理为企业决策层，执行福建中荣混凝土有限公司决议；业务部负责业务开发、调度安排、车队管理、采购管理；账务部负责财务管理、核算管理、风险管理、资金管理、税务管理、审计管理、保险管理、财务信息化；业务部负责客户信息收集、存档与分析、报价管理、拟定合同、合同评审及签订、合同履行、合同修改、销售额核对及确认、货款回收、客户服务；生产部负责铲车管理、中控室管理、机修维护；品管部负责原材料质量检验和控制、生产过程质量检验和控制、出厂产品质量检验和控制。

(三) 被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

1. 被评估企业的市场地位

传统的现场搅拌混凝土质量波动大、工期长，对环境的污染较严重。

被评估单位生产的预拌混凝土（商品混凝土）具备提高建筑工程质量，能大大缩短建高工期，实现机械化施工，提高建设速度；能随时提供大量的混凝土，确保施工现场对工期进度的要求；能减少施工场地占用，不需另设砂、石、水泥堆放场地和搅拌场地，满足施工场地狭小、环保要求高的工程施工；由于预拌混凝土质量稳定可靠，设计单位按使用预拌混凝土设计，能节省工程量等优点。

被评估单位依托“中荣”品牌的效应，能减轻客户对该工程质量安全隐患的心里压力，再则企业管理团队在配合中不断努力做好供应、技术和销售

等三方面服务的环环相扣工作，进行分析及制定合理的方案，得到客户普遍认可。

2. 被评估企业的竞争优势

相比其他企业福建中荣混凝土有限公司由台湾引进先进搅拌站设备，各生产节点全为自动化设备控制，技术水平相对较高；在原料资源上具备一定的优势，水泥供应能得到保障。

3. 被评估企业的竞争劣势

对市场应变能力不够，与同一生产规模民营企业相比，所需的生产成本相对较高，价格优势不明显；业务人员交替没有承上启下，导致新的业务人员对市场、客户的把握需长时间的积累，造成近年业务量出现小幅下降的情况。

(四) 企业历史年度财务分析

1. 历史年度财务状况与经营业绩

被评估企业近年资产负债表如下：

金额单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	117,520,951.74	153,559,769.82	140,813,975.03
长期股权投资			
固定资产	35,681,477.55	32,377,711.16	32,693,908.51
在建工程	-	62,315.00	545,420.54
无形资产	-	4,895,349.19	4,635,776.02
其他非流动资产	411,549.58	664,915.21	2,088,966.95
资产总计	153,613,978.87	191,560,060.38	180,778,047.05
流动负债	93,453,270.12	121,734,090.67	110,871,455.06
非流动负债	-	-	-
负债合计	93,453,270.12	121,734,090.67	110,871,455.06
所有者权益	60,160,708.75	69,825,969.71	69,906,591.99

被评估企业近年利润表如下：

金额单位：人民币元

项目	2014年	2015年度	2016年度
一、营业收入	143,219,122.94	146,253,992.14	133,001,847.95
减：营业成本	100,201,932.62	103,519,842.53	106,113,052.79
营业税金及附加	612,795.83	528,830.61	693,458.77
销售费用	22,222,378.85	19,674,548.68	13,556,984.14
管理费用	4,905,529.42	5,260,959.67	2,995,087.32

项目	2014年	2015年度	2016年度
财务费用	2,184,519.49	3,334,866.81	3,338,878.64
资产减值损失	1,018,442.12	1,013,462.52	5,925,315.41
加：公允价值变动收益			
投资收益			
二、营业利润	12,073,524.61	12,921,481.32	379,070.88
加：营业外收入	100,000.00	1,300.00	7,914.00
减：营业外支出	102,296.77	662.15	112,029.59
三、利润总额	12,071,227.84	12,922,119.17	274,955.29
减：所得税费用	3,356,648.58	3,256,858.21	194,333.01
四、净利润	8,714,579.26	9,665,260.96	80,622.28

2. 资产负债结构及变化分析

(1) 资产结构及变化分析

近年资产结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	11,752.10	76.50%	15,355.98	80.16%	14,081.40	77.89%
非流动资产	3,609.30	23.50%	3,800.03	19.84%	3,996.41	22.11%
合计	15,361.40	100.00%	19,156.01	100.00%	18,077.80	100.00%

公司资产总额相较于2014年有一定的增长，资产结构较为稳定。公司的流动资产相对非流动资产占比较大。其中流动资产中，应收账款占的比例较重；非流动资产中，固定资产占绝大部分比例。

(2) 流动资产结构及变化分析

近年流动资产结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,882.63	16.02%	1,937.31	12.62%	109.72	0.78%
应收票据	80.00	0.68%	150.00	0.98%	533.74	3.79%
应收账款	8,986.66	76.47%	12,442.35	81.03%	13,095.26	93.00%
预付款项	379.98	3.23%	635.56	4.14%	104.03	0.74%
其他应收款	267.10	2.27%	85.37	0.56%	100.19	0.71%
存货	155.73	1.33%	105.39	0.69%	138.45	0.98%
合计	11,752.10	100.00%	15,355.98	100.00%	14,081.40	100.00%

从流动资产构成来看，应收款占流动资产的比例较大，且出现逐年上升的趋势，主要是企业日常经营的应收款以及应收款占比高是该行业的特性。

(3) 非流动资产结构及变化分析

近年非流动资产结构如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	3,568.15	98.86%	3,237.77	85.20%	3,269.39	81.81%
在建工程	0.00	0.00%	6.23	0.16%	54.54	1.36%
无形资产	0.00	0.00%	489.53	12.88%	463.58	11.60%
递延所得税资产	41.15	1.14%	66.49	1.75%	208.90	5.23%
合计	3,609.30	100.00%	3,800.03	100.00%	3,996.41	100.00%

从非流动资产构成来看, 固定资产占非流动资产的比例较大, 但从 2014 到 2016 年固定资产规模逐渐减少, 这主要是由于公司的每年的生产规模只达到设计产能的 39%-47%左右, 固定资产无需大规模增加, 反而因折旧与无形资产的增加导致固定资产的比重不断的减少。

(4) 负债结构及变化分析

近年负债结构如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	2,500.00	26.75%	-	0.00%	-	0.00%
应付账款	4,479.44	47.93%	4,461.32	36.65%	3,588.97	32.37%
预收账款	0.81	0.01%	0.81	0.01%	5.14	0.05%
应付职工薪酬	53.95	0.58%	87.17	0.72%	65.49	0.59%
应交税费	294.97	3.16%	244.18	2.01%	240.32	2.17%
其他应付款	2,016.15	21.57%	7,379.92	60.62%	7,187.23	64.82%
流动负债合计	9,345.33	100.00%	12,173.41	100.00%	11,087.15	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	9,345.33		12,173.41		11,087.15	

截止至评估基准日, 公司的负债主要以应付账款、其他应付款为主, 该项负债近两年占负债总额的比重均在 95%以上。其他负债变动较小。

3. 偿债能力分析

近年主要偿债能力指标如下:

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31
	2014年度	2015年度	2016年度
流动比率	1.26	1.26	1.27
速动比率	1.24	1.25	1.26
资产负债率	60.84%	63.55%	61.33%

可比上市公司 2016 年主要偿债能力指标情况如下:

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率
深天地 A	1.379	0.981	69.91%
冀东水泥	0.5158	0.4409	73.08%
宁夏建材	0.9634	0.8397	42.71%
狮头股份	4.4542	4.319	18.37%
华新水泥	0.7575	0.6377	58.53%
福建水泥	0.2211	0.1624	70.90%

与水泥、混凝土行业上市公司相比,公司各项偿债能力指标属于中上游水平。公司流动比率、速动比率、资产负债率等长、短期偿债指标显示公司偿债能力良好,公司不能按期支付利息的可能性很小。

4. 营运能力分析

近年主要营运能力指标如下:

项目	2014 年	2015 年	2016 年
应收账款周转率(次)	1.59	1.37	1.04
存货周转率(次)	64.34	79.29	87.03
总资产周转率(次)	0.93	1.36	1.14

可比上市公司 2016 年主要营运能力指标情况如下:

公司名称	存货周转率(次)	应收账款周转率(次)	总资产周转率(次)
深天地 A	2.01	1.51	0.66
冀东水泥	6.08	8.37	0.30
宁夏建材	7.39	4.47	0.47
狮头股份	6.48	8.22	0.24
华新水泥	8.59	22.71	0.51
福建水泥	7.15	485.35	0.28

与水泥、混凝土行业上市公司相比,公司应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率属于中下游水平,主要和公司的销售模式、收入确认政策、竞争策略有关,并不存在重大损失的风险。

5. 盈利能力分析

(1) 营业收入分析

近年营业收入结构如下:

金额单位:人民币万元

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
主营业务收入	14,321.91	100.00%	14,625.40	100.00%	13,300.18	100.00%
其他业务收入	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
营业收入合计	14,321.91	100.00%	14,625.40	100.00%	13,300.18	100.00%

公司自设立以来，一直从事商品砼的生产和销售，各年度主营业务收入占营业收入的比例均在 99% 以上，是营业收入的主要来源。

公司主营业务按产品主要是商品砼，该项产品销售收入占主营业务收入的 100%。

(2) 营业成本分析

近年营业成本结构如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
主营业务成本	10,020.19	100.00%	10,351.98	100.00%	10,611.31	100.00%
其他业务成本	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
营业成本合计	10,020.19	100.00%	10,351.98	100.00%	10,611.31	100.00%

公司营业成本构成基本保持稳定，各年主营业务成本所占比例均在 100%。报告期内，公司主营业务成本主要受原材料价格波动的影响。

(3) 销售毛利率分析

评估基准日前三年，公司各种产品毛利率及毛利贡献率如下：

产品	2014 年		2015 年		2016 年	
	毛利率	毛利贡献率	毛利率	毛利贡献率	毛利率	毛利贡献率
商品砼	30.04%	100%	29.22%	100%	20.22%	100%

商品砼产品是公司的唯一产品，评估基准日相比前两年年混凝土产品的毛利率的降低主要是由于商品砼的收入降低、原材料的购入成本增加所致。

被评估企业和可比上市公司 2016 年产品综合销售毛利率如下：

单位名称	被评估企业	深天地 A	冀东水泥	宁夏建材	狮头股份	华新水泥	福建水泥
销售毛利率	20.22%	12.98%	24.17%	28.94%	4.60%	26.28%	7.98%

(4) 期间费用分析

近年期间费用构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度		2015 年度		2016 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业费用	22,222,378.85	15.52%	19,674,548.68	13.45%	13,556,984.14	10.19%
管理费用	4,905,529.42	3.43%	5,260,959.67	3.60%	2,995,087.32	2.25%
财务费用	2,184,519.49	1.53%	3,334,866.81	2.28%	3,338,878.64	2.51%

项目	2014 年度		2015 年度		2016 度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
资产减值损失	1,018,442.12	0.71%	1,013,462.52	0.69%	5,925,315.41	4.46%
合计	30,330,869.88	21.18%	29,283,837.68	20.02%	25,816,265.51	19.41%

评估基准日公司各项费用比例呈下降趋势，主要原因是营业收入的减少所致。

(五) 资产配置分析

1. 经营性资产分析

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经分析，被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债务以及其他经营性资产。

2. 非经营性资产分析

非经营性资产是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债。

经分析，被评估企业的非经营性资产和负债主要包括非经营性债权与债务等。

3. 溢余资产分析

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。

经分析，被评估企业溢余资产为抵债所得三套住宅商品房，目前该商品房处于闲置未使用状态。

六、收益模型的选取

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是股东全部权益价值和付息债务价值之和，计算式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估企业溢余资产为抵债所得的三套住宅商品房。本次评估根据溢余资产的特点采用适当的方法进行评估。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务。经分析，被评估单位的付息债务为其他应付账款中集团借款债务。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

七、测算过程

(一) 收益期与预测期的确定

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估企业的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段，第一阶段预测期自评估基准日至 2021 年，预计 2021 之后，企业经营收益将趋于稳定，第二阶段为 2022 至永续。

(二) 预测期企业自由现金流量的预测

1. 主营业务收入的预测

福建中荣混凝土有限公司主要产品是商品砼产品，销售区域主要在福州市区及周边县市。

① 历史年度销售情况如下表

金额单位：元

项目\年份	单位	2014 年	2015 年	2016 年
商品砼收入	元	143,219,122.94	146,253,992.14	133,001,847.95
数量合计	方	425,207.15	423,165.50	353,754.90
单价	元/方	336.82	345.62	375.97

② 销售量的预测

未来销售量的预测主要是根据企业提供的企业产能，市场容量及企业的

市场占有率以及企业的中长期规划的基础上进行预测的，其中历史年度其他业务收入为企业未能及时加工的销售部分原料的收入，以后年度无明确计划和安排，故福建中荣混凝土有限公司明确预测期内其他业务收入及成本按零处理。根据上述思路，预测年度销售情况如下表：

数量单位：方

2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
364,367.55	371,654.90	375,371.45	379,125.16	382,916.41

③明确预测期含税销售价格的预测

未来不含税销售价格的预测主要是根据企业提供的企业的中长期规划、基准日产成品售价及其他相关资料的基础上进行预测的。根据上述思路，预测年度含税销售价格如下：

单位：元/方

2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
387.25	402.74	418.85	435.60	450.85

④明确预测期内主营业务收入的预测

根据上述预测结果，明确预测期内主营业务收入预测如下：

主营业务收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
主营业务收入	14,110.17	14,968.06	15,722.45	16,514.87	17,263.82

2. 主营业务成本的预测

被评估企业的主营业务成本主要是主要为水泥、砂、石、粉煤灰、外加剂。根据历年的产品品种结构、各物料配比，及商品混凝土的产量，确定2017年及以后年度的物料消耗。参考企业历史年度物料价格上涨幅度、当地经济发展状况以及各物料未来市场供需关系确定未来各物料的单位价格。

依据以上方法和思路，主营业务成本的具体预测结果详见下表：

主营业务成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
主营业务成本	10,803.41	11,489.07	12,126.08	12,821.13	13,478.72

3. 营业费用的预测

福建中荣混凝土有限公司营业费用主要包括：卸运费、车辆使用费、中介费用、维修费、业务招待费、社会保险费、邮资费、折旧费、工资奖金福利补贴等。各项费用等与销量存在相关关系，销量增长可变成本也随着增长，

未来预测主要参考历年年度与主营业务收入的比例确定预测值。

依据以上方法和思路，明确预测期内营业费用的具体预测结果详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1	差旅费	2.29	2.43	2.56	2.68	2.81
2	交通费	5.05	5.35	5.62	5.90	6.17
3	电讯费	0.26	0.28	0.29	0.30	0.32
4	修理费	1.17	1.24	1.31	1.37	1.43
5	折旧费	2.24	2.04	1.99	1.99	1.99
6	办公费	3.00	3.18	3.34	3.51	3.67
7	业务招待费	40.09	42.53	44.67	46.92	49.05
8	摊销费	0.01	0.01	0.10	0.01	0.01
9	邮电费	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04
10	小车通行费	0.76	0.80	0.84	0.88	0.92
11	小车保险费	1.28	1.36	1.43	1.50	1.57
12	小车燃油费	4.60	4.88	5.13	5.39	5.63
13	小车维修费	6.01	6.37	6.69	7.03	7.35
14	小车其他费	0.22	0.24	0.25	0.26	0.27
15	卸运费	1,657.21	1,757.97	1,846.57	1,939.64	2,027.60
16	工资奖金津贴补贴	146.58	153.91	161.60	169.68	178.16
17	社会保险费	10.68	12.74	13.38	14.05	14.75
18	职工福利费	0.36	6.62	7.90	8.29	8.70
19	咨询费	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36
20	律师费	1.67	1.77	1.86	1.95	2.04
21	检测费	1.62	1.72	1.81	1.90	1.98
22	水电及取暖费	0.10	0.11	0.11	0.12	0.13
23	间接租金	0.36	0.39	0.40	0.43	0.44
24	职工教育经费	3.51	4.18	4.39	4.61	4.84
	合计	1,890.22	2,011.34	2,113.52	2,219.77	2,321.26

4. 管理费用的预测

管理费用中包括的修理费用、办公费、折旧费、业务招待费、税费、车辆使用费、社会保险费、摊销费、特许专营费、工资奖金福利补贴等日常管理费用。

折旧费根据评估基准日固定资产及基准日后资本性支出预测情况，按照企业折旧政策计算。

经测算未来年度管理费用计算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
----	----	-------	-------	-------	-------	-------

序号	项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1	差旅费	2.84	3.02	3.17	3.33	3.48
2	交通费	1.50	1.59	1.67	1.76	1.84
3	水电及取暖费	2.68	2.85	2.99	3.14	3.28
4	电讯费	4.86	5.16	5.42	5.69	5.95
5	物业管理费	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66
6	修理费	8.00	8.49	8.92	9.37	9.79
7	折旧费	34.07	31.06	30.31	30.31	30.31
8	间接租金	10.88	11.54	12.13	12.74	13.32
9	办公费	6.79	7.21	7.57	7.95	8.31
10	业务招待费	8.54	9.06	9.52	10.00	10.45
11	税费	5.74	6.09	6.39	6.72	7.02
12	摊销费	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
13	审计费	6.25	6.63	6.96	7.31	7.64
14	邮电费	0.54	0.57	0.60	0.63	0.66
15	保险费	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05
16	小车通行费	0.40	0.42	0.44	0.46	0.48
17	小车保险费	0.66	0.70	0.74	0.78	0.81
18	小车燃油费	2.98	3.16	3.32	3.48	3.64
19	小车维修费	2.95	3.13	3.29	3.46	3.61
20	小车检测费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	小车其他费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06
22	会议费	0.77	0.82	0.86	0.91	0.95
23	检测费	5.50	5.83	6.13	6.44	6.73
24	特许专营费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	存货盘盈(负数)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	间接其他	1.11	1.18	1.24	1.30	1.36
27	工资奖金津贴补贴	180.47	157.46	159.16	167.12	175.48
28	职工福利费	12.72	11.10	11.22	11.78	12.37
29	社会保险费	9.34	8.15	8.23	8.65	9.08
30	职工教育经费	0.06	0.05	0.05	0.05	0.06
31	劳动保护费	0.31	0.32	0.34	0.36	0.37
32	律师费	0.17	0.18	0.19	0.20	0.20
33	环评费	0.96	1.01	1.07	1.12	1.17
34	广告宣传费	1.30	1.38	1.45	1.53	1.60
35	意外伤害险	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04
36	质量管理体系监督审核费	0.40	0.43	0.45	0.47	0.49
37	环保费	1.09	1.16	1.21	1.28	1.33
38	保安费	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03
	合计	319.23	295.18	300.55	313.90	327.46

5. 财务费用的预测

财务费用中包括的借款利息支出、利息收入、工本及手续费、票据贴现利息等日常管理费用。存在较大的不确定性，未来年度不再进行预测。

6. 营业外收支的预测

企业历史年度的营业外收入和支出，主要为处置罚没利得、罚款支出、捐赠支出等，金额较小，且存在较大的不确定性，未来年度不再进行预测。

7. 营业税金及附加的预测

营业税金及附加的预测主要是增值税（税率 3%）为税基计算的城建税（税率 7%）、教育费附加及地方教育费附加（税率 5%）等，具体预测数据见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
营业税金及附加	50.80	53.89	56.60	59.45	62.15

8. 所得税的预测

所得税税率为 25%，根据公司未来情况预测，根据企业经营情况进行预测，各年度所得税预测情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
所得税	261.63	279.65	281.43	275.15	268.56

9. 资本性支出的预测

根据企业的业务特点、发展规划，以及现实运行状况判断目前企业的固定资产基本能满足正常经营的需求，经分析判断被评估企业未来不发生资本性支出。

10. 折旧与摊销的预测

折旧和摊销主要由两部分构成：即存量资产的折旧和摊销，每年资本性支出所对应的折旧和摊销。计算的原则是以企业固定资产、无形资产原始入账价值为基础、以残值率和折旧摊销年限、折旧摊销方法为依据进行计算。企业对固定资产以直线法计提折旧；评估基准日被评估单位无形资产—土地按证载年限进行摊销预测，折旧费预测情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
固定资产折旧	325.30	296.58	289.37	289.37	289.37
无形资产摊销	27.82	27.82	27.82	27.82	27.82
折旧与摊销合计	353.12	324.41	317.20	317.20	317.20

11. 营运资金增加额的预测

营运资金的变化值是现金流的一个组成部分，是指随着企业经营活动的变化，因提供商业信用而占用的资金，包括正常经营所需保持的货币资金、存货以及合理的应收应付款项。

(1) 基准日营运资金的确定

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债。

主要调整事项如下：

① 扣除溢余货币资金

溢余货币资金是指企业持有的超过日常经营所需的货币资金，根据企业的付现政策及付现成本的规模确定企业最低现金保有量，超过该数额的货币资金即为溢余货币资金。

② 扣除非经营性往来款

非经营性往来款是指往来款中与正常经营无关的往来款项，如关联方借款等。

(2) 当期营运资金的预测

本次评估根据企业以前年度的营运资金规模以及企业营运资金占用的控制目标综合分析预测。其中货币资金根据当期付现成本的规模确定最低现金保有量。

(3) 未来各年度营运资金追加额的预测

营运资金追加额=当期所需营运资金-期初营运资金

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
期初营运资金	10,159.41	6,362.90	6,770.03	7,147.17	7,555.94
期末营运资金	6,362.90	6,770.03	7,147.17	7,555.94	7,943.57
营运资金增加额	-3,796.51	407.13	377.14	408.76	387.64

12. 自由现金流量的预测

根据上述各项预测，预测期企业自由现金流量预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	14,110.17	14,968.06	15,722.45	16,514.87	17,263.82
减：营业成本	10,803.41	11,489.07	12,126.08	12,821.13	13,478.72
营业费用	1,890.22	2,011.34	2,113.52	2,219.77	2,321.26
管理费用	319.23	295.18	300.55	313.90	327.46

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
财务费用					
营业税金及附加	50.80	53.89	56.60	59.45	62.15
二、营业利润	1,046.50	1,118.58	1,125.71	1,100.61	1,074.22
加：营业外收支净额					
三、利润总额	1,046.50	1,118.58	1,125.71	1,100.61	1,074.22
减：所得税	261.63	279.65	281.43	275.15	268.56
四、净利润	784.88	838.94	844.28	825.46	805.67
加：折旧费用	325.30	296.58	289.37	289.37	289.37
摊销费用	27.82	27.82	27.82	27.82	27.82
减：资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资金增加额	-3,796.51	407.13	377.14	408.76	387.64
五、净现金流量	4,934.51	756.21	784.34	733.89	735.22

(三) 折现率的确定

1. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.0115%，本评估报告以 3.0115 作为无风险收益率。

2. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中 β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票 100 周类似上市公司 Beta 计算确定，具体确定过程如下：

首先根据沪深 A 股类似上市公司的 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出该类无财务杠杆的平均 Beta 为 0.8639。

被评估单位的目标资本结构主要结合被评估单位贷款情况、管理层未来的筹资策略、可比上市公司的资本结构等确定，在分析上述资料后，确定被评估单位的目标资本结构为 55.23%。

被评估单位所得税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数：

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 1.2217\end{aligned}$$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据我公司的研究成果，2017 年度市场风险溢价取 7.10%。

4. 企业特定风险调整系数的确定

福建中荣混凝土有限公司，是福建省较为知名的混凝土销售企业，市场占有率较高，抵御市场风险的能力相对较强。综合以上因素确定该公司企业特定风险调整系数 R_c 为 1.0%。

5. 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 12.68\%\end{aligned}$$

(2) 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位有付息债务，参照自中国人民银行 2015 年 10 月 23 日公布执行的五年以上贷款基准利率 4.90% 代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned}WACC &= K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ &= 9.48\%\end{aligned}$$

(四) 预测期后的价值确定

1. 资本性支出的调整

按照预测期末资产的规模，以简单再生产为前提，综合考虑各类资产的更新周期、更新成本等因素并将资本性支出年金化后计算得出预测期后年度资本性支出为 267.60 万元。

2. 折旧及摊销的调整

考虑企业预测期末存量资产的折旧及摊销和各类资产经济寿命年限到期后更新所形成资产的折旧及摊销，将各类折旧及摊销年金化后计算得出预测期后年度折旧为 262.11 万元。

3. 营运资金变动额的调整

考虑在预测期后企业经营规模趋于稳定，预测期末年的营运资金与其经营规模相匹配，因此预测期后年度营运资金变动额调整为 0 元。

经上述调整后，预测期后年度企业自由现金流为 841.50 万元。

(五) 经营性资产价值

经营性资产价值=预测期企业自由现金流量折现值+预测期后企业自由现金流量(终值)折现值

企业自由现金流量折现值计算结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测期					预测期后
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	
企业自由现金流量	4,934.51	756.21	784.34	733.89	735.22	841.50
折现率	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%
折现期(年)	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
折现系数	0.9557	0.8730	0.7974	0.7284	0.6654	7.0215
折现值	4,716.11	660.18	625.47	534.58	489.19	5,908.53
折现值合计	12,934.07					

经营性资产价值测算结果为 12,934.07 万元。

(六) 溢余资产价值

经分析，被评估企业溢余资产净值评估结果为 447.76 万元。

(七) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。各项资产采用资产基础法中各资产的评估结果作为评估值。非经营性资产净值评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	所属科目	评估值	备注
一	非经营性资产	365.51	
1	其他应收款	100.19	与日常经营无关
2	预付账款	1.88	与日常经营无关
3	在建工程	54.54	与日常经营无关
4	递延所得税资产	208.90	与日常经营无关

序号	所属科目	评估值	备注
二	非经营性负债	2,362.23	
1	应付账款	80.00	与日常经营无关
2	其他应付款	2,282.23	与日常经营无关
	合计	-1,996.72	

(八) 付息债务价值

福建中荣混凝土有限公司的付息债务经核实后帐面价值为 4,905.00 万元。

八、评估结果

(一) 企业整体价值

$$\begin{aligned}
 \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产净值} \\
 &= 12934.07 + 447.76 - 1996.72 \\
 &= 11385.11 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

(二) 股东全部权益价值

$$\begin{aligned}
 \text{股东全部股权价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\
 &= 11385.11 - 4905.00 \\
 &= 6480.11 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对福建中荣混凝土有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，并选用资产基础法和收益法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

截至评估基准日，福建中荣混凝土有限公司资产账面值为 18,077.80 万元，评估值为 18,744.56 万元，增值额为 666.76 万元，增值率为 3.69%；负债账面值为 11,087.15 万元，评估值为 11,087.15 万元，无增减值；所有者权益账面值为 6,990.66 万元，评估值为 7,657.42 万元，增值额为 666.76 万元，增值率为 9.54%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	14,081.40	14,081.40	0.00	0.00
非流动资产	2	3,996.41	4,663.17	666.76	16.68
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3,269.39	3,879.22	609.83	18.65
在建工程	6	54.54	54.54	0.00	0.00
无形资产	7	463.58	520.51	56.93	12.28
其中：土地使用权	8	455.17	512.11	56.93	12.51
其他非流动资产	9	208.90	208.90	0.00	0.00
资产总计	10	18,077.80	18,744.56	666.76	3.69

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动负债	11	11,087.15	11,087.15	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债合计	13	11,087.15	11,087.15	0.00	0.00
所有者权益	14	6,990.66	7,657.42	666.76	9.54

2. 收益法评估结果

截至评估基准日，福建中荣混凝土有限公司资产账面值为 18,077.80 万元，负债账面值为 11,087.15 万元，所有者权益账面值为 6,990.66 万元，股东全部权益评估值为 6,480.11 万元，评估增值-510.55 万元，增值率为-7%。

3. 评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估企业的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 7,657.42 万元，收益法的评估结果为 6,480.11 万元，两者相差 1,177.31 万元，差异率 15.37%。产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

考虑本次评估目的系为股权转让提供价值参考，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为企业的市场价值通常不是基于重新购建该资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期，而收益法的评估结果更能准确揭示被评估单位未来的盈利能力、经营风险，因此本次选取收益法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，福建中荣混凝土有限公司股东全部权益评估值确定为 6,480.11 万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法、收益法对福建中荣混凝土有限公司股东全部权益价值进行评估，经分析后，采用收益法的评估结果 6,480.11 万元作为评

估结论，该评估结论较所有者权益账面值 6,990.66 万元，增值额为-510.55 万元，增值率为-7%。主要的原因是收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，而企业账面资产基于历史年度累计形成的资产，收益法评估结果体现企业整体价值，故形成评估减值。

三、流动性对评估对象价值影响的考虑

由于在目前的评估实践中，缺乏相关的实证数据，难以准确估算流动性对股权价值的影响，因此本报告评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明